

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
PARCELAS “CTRC” Y “EL -2” DEL PLAN PARCIAL EL TOYO**

**Almería, diciembre de 2025**

**PROMOTOR:**

**JOISAN TOYO, S.L.**

**EQUIPO REDACTOR:**



**CUATRECASAS**



# CUATRECASAS

## INDICE

---

### INDICE

**Documento I: Memoria.**

**Documento II: Parcelas de origen.**

**Anexo I:** Fichas de las parcelas de origen.

**Anexo II:** Certificaciones de dominio y cargas expedidas por la Sra. Registradora de la Propiedad.

**Anexo III:** Certificaciones catastrales de las parcelas de origen.

**Documento III: Fincas resultantes.**

**Anexo I:** Fichas de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

**Documento IV: Cuenta de liquidación provisional**

**Documento V: Planos.**

**Plano 01:** Plano de situación relación con la ciudad: Esc.: 1: 10.000.

**Plano 02:** Plano de situación y emplazamiento del ámbito de actuación: Esc.: 1: 2.000.

**Plano 03:** Plano de información y delimitación del topográfico actual: Esc.: 1: 2.000.

**Plano 04:** Plano de ordenación detallada: Esc.: 1: 2.500.

**Plano 05:** Plano de adjudicación: Esc.: 1: 1.000.

**Plano 06:** Plano de superposición de fincas de origen y de resultado: Esc.: 1:2.000

**Plano 07:** Plano de coordenadas UTM ETRS 89: Esc.: 1: 2.500

**Documento VI: Documentación complementaria**

Cuadro resumen parcelas resultantes

Georreferenciación



### 1. Objeto del Proyecto de Reparcelación.

El presente Proyecto de Reparcelación desarrolla el Estudio de Ordenación de las parcelas “CTRC” y “EL-2” del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Almería celebrado el 15 de abril de 2025<sup>1</sup> (en adelante, también, “Proyecto” o “Proyecto de Reparcelación” y “Estudio de Ordenación” o “EO”, respectivamente).

Conforme a lo dispuesto en los arts. 27, 28, 88, 89, 92, 93 y 109 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (“LISTA”) y 47, 49, 140 y ss. y 237.4 y 238 del 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 (“RGLISTA”), el presente Proyecto tiene las siguientes finalidades:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación del EO y de su ejecución.
- b) La creación de las nuevas fincas resultantes contempladas en el instrumento de ordenación.
- c) La adjudicación a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- d) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en función de sus respectivos derechos, de las parcelas iniciales por fincas resultantes de la ejecución.

<sup>1</sup> Expediente núm. 2024/3301N. Resolución núm. 2015000070.

- e) Concretar y asignar a cada propietario las cargas de urbanización que les correspondan.
- f) Determinar las cargas de urbanización con las que queda afectada cada una de las parcelas lucrativas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el Estudio de Ordenación.

### 2. Normativa de aplicación.

2.1. Este Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

- a) 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, “TRLSRU”).
- b) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “LISTA”).
- c) 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, “RGLISTA”).
- d) Decreto de 8 de febrero de 1964 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y el Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en adelante, “LH” y “RLH”).

En 12 de mayo de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Almería acordó la rectificación de un error material del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.



- e) Real Decreto 1.093/1997, 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, “RHU”).
- f) Plan General de Ordenación Urbanística de Almería, adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almería de 28 de diciembre de 2018 (en adelante, “PGOU”).
- g) Plan de Actuación Urbanística del Sector SUNP-TOYO-01, aprobado definitivamente el 20 de septiembre de 2000 (en adelante, “PAU”).
- h) Plan Parcial del Sector SUNP-TOYO-01, aprobado definitivamente el 5 de febrero de 2001 (en adelante, “Plan Parcial” o “PP”).
- i) Estudio de Ordenación de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial el Toyo, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Almería el 15 de abril de 2025 (en adelante, “Estudio de Ordenación” o “EO”)<sup>2</sup>.

### 3. Administración actuante.

En la ejecución del planeamiento objeto de este Proyecto de Reparcelación ostenta la condición de Administración urbanística actuante el Excmo. Ayuntamiento de Almería, correspondiéndole tutelar la gestión urbanística y velar por el cumplimiento de la legalidad.

<sup>2</sup> Pendiente de publicación y entrada en vigor.

### 4. Tramitación simultánea al Estudio de Ordenación.

Conforme a lo dispuesto en el art. 155.1 RGLISTA, el expediente de reparcelación se puede tramitar de forma conjunta y simultánea con el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito de actuación, en este caso, el Estudio de Ordenación, si bien, la aprobación del Proyecto “*estará condicionada a la aprobación previa con carácter definitivo y entrada en vigor*” del referido instrumento de ordenación.

### 5. Contenido.

Este Proyecto de Reparcelación incorpora las determinaciones siguientes (arts. 92 LISTA y 148 y ss. RGLISTA):

- a) Descripción del ámbito o unidad reparcelable.
- b) Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación.
- c) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
- d) Las cargas y derechos inscritos sobre las parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas de resultado.
- e) Relación de gastos de urbanización.
- f) Cargas o afecciones para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ordenación urbanística.



- g) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.

### 6. Documentación que integra el Proyecto.

6.1. En aplicación del art. 148 RGLISTA, el presente Proyecto de Reparcelación está integrado por los siguientes documentos:

**Documento I:** Memoria.

**Documento II:** Parcelas de origen.

**Documento III:** Fincas resultantes.

**Documento IV:** Cuenta de liquidación provisional.

**Documento V:** Planos.

**Documento VI:** Documentación complementaria.

6.2. El **Documento I (“Memoria”)** comprende los antecedentes; las bases legales y la justificación de la actuación; la descripción del ámbito de actuación; las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar que son relevantes en orden a la formulación del presente Proyecto; los criterios de definición y valoración de las fincas de origen; la adjudicación de las fincas resultantes; las operaciones jurídicas necesarias para la inscripción del presente Proyecto en el Registro de la Propiedad, y la determinación de los efectos de la aprobación del Proyecto.

6.3. El **Documento II: “Parcelas de origen”** contiene la relación de parcelas que integran el ámbito de actuación, su estado y descripción, señalándose su superficie, linderos y cualesquiera

otras circunstancias de orden físico o jurídico que caracterice su situación actual, así como los datos correspondientes a sus propietarios y titulares de derechos reales o personales afectados.

6.4. Como Anexos al Documento II, “Fincas de Origen”, se incluyen los siguientes documentos:

**Anexo I:** Fichas de las fincas de origen.

**Anexo II:** Certificaciones de dominio y cargas expedidas por la Sra. Registrador de la Propiedad.

**Anexo III:** Certificaciones catastrales de las parcelas aportadas.

6.5. El **Documento III (“Fincas resultantes”)** contiene la descripción de las fincas resultantes con indicación de su adjudicatario y con referencia a la correspondencia con las fincas aportadas o de origen y demás datos exigidos por la legislación urbanística e hipotecaria.

6.6. Como Anexo al Documento III, “Fincas de Resultado” se incluyen las “Fichas de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación”.

6.7. El **Documento IV** incluye la **cuenta de liquidación provisional** de la actuación (en adelante, también, “CLP”).

6.8 El **Documento V (“Planos”)** incluye los siguientes contenidos:

**Plano 01:** Plano de situación relación con la ciudad: Esc.: 1: 10.000.



**Plano 02:** Plano de situación y emplazamiento del ámbito de actuación: Esc.: 1: 2.000.

**Plano 03:** Plano de información y delimitación del topográfico actual: Esc.: 1: 2.000.

**Plano 04:** Plano de ordenación detallada: Esc.: 1: 2.500.

**Plano 05:** Plano de adjudicación: Esc.: 1: 1.000.

**Plano 06:** Plano de superposición de fincas de origen y de resultado: Esc.: 1:2.000

**Plano 07:** Plano de coordenadas UTM ETRS 89: Esc.: 1: 2.500

**6.9 El Documento VI** incluye un cuadro resumen de las parcelas resultantes y la georreferenciación.

### **7. Planeamiento urbanístico que se ejecuta. Determinaciones urbanísticas aplicables.**

7.1. El planeamiento para cuya gestión y ejecución se redacta el presente Proyecto es el Estudio de Ordenación.

7.2. El objeto del Estudio de Ordenación es modificar la ordenación prevista en el Plan Parcial para la manzana de suelo urbano constituida por las parcelas “CTRC” y “EL 2”, mediante la reubicación del espacio libre EL 2 y la división de la parcela CTRC en dos (2), manteniendo en una de ellas (“CTRC”) el uso terciario-recreativo-comercial, e introduciendo en la otra parcela (denominada “AP5”) el uso residencial-turístico, vivienda plurifamiliar (“AP”).

Por tanto, la parcela CTRC, con una superficie de 34.675 m<sup>2</sup>, mantiene el uso terciario-recreativo-comercial. Y a la parcela AP 5, con una superficie de 29.104 m<sup>2</sup>, se le asigna el uso residencial-turístico, vivienda plurifamiliar (AP), para edificar un máximo de 250 viviendas.

Adicionalmente, se reubica la parcela “EL2” de 34.450 m<sup>2</sup>, manteniendo su superficie y se crean las siguientes nuevas parcelas dotacionales de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante:

- (i) “SGEL 8”, de 4.818 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a sistema general de espacios libres.
- (ii) “ECB”, de 13.315 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a equipamiento comunitario básico.
- (iii) “INF”, de 885 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a infraestructuras.

En resumen, la innovación del Plan Parcial introducida por el Estudio de Ordenación tiene por objeto un cambio de uso de la parcela CTRC que aumenta el número de viviendas, lo que precisa de nuevas dotaciones públicas (sistemas generales de espacios libres y parcelas de equipamiento comunitario e infraestructuras), aunque no implica un incremento del aprovechamiento urbanístico, ni conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

7.3 Conforme al Estudio de Ordenación, las determinaciones de la ordenación urbanística del ámbito de actuación o unidad reparcelable son las siguientes (en adelante, “**Ámbito de actuación**” o “**Unidad reparcelable**”):



<b>CUADRO I: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	
Categoría de suelo	Urbano
Planeamiento de desarrollo	Estudio de Ordenación
Iniciativa	Privada
Modalidad de ejecución	Asistemática
Instrumentos de gestión	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de obras ordinarias de urbanización
Usos pormenorizados	Terciario-recreativo-comercial Residencial- turístico, vivienda plurifamiliar (AP)
Superficie del Ámbito de actuación	117.247 m <sup>2</sup> s
Número máximo de viviendas	250
Aprovechamiento lucrativo total	49.181 UU.AA. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s)
Superficie lucrativa total	63.779 m <sup>2</sup>
Superficie lucrativa edificable	59.618 m <sup>2</sup>
Superficie lucrativa destinada a zona verde	4.161 m <sup>2</sup>
Superficie dotacional	53.468 m <sup>2</sup>

<sup>3</sup> Se incluyen a efectos urbanísticos 959 m<sup>2</sup> de la parcela CTRC EL (23,05%).

<b>CUADRO I: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	
Edificabilidad total	41.399 m <sup>2</sup> t

7.4. Conforme al planeamiento aplicable, resultan las diferentes fincas resultantes de suelo lucrativo y dotacional, que serán objeto de descripción detallada en el Documento III del presente Proyecto de Reparcelación.

En el siguiente cuadro se incluyen las fincas resultantes lucrativas previstas en el Estudio de Ordenación:

<b>CUADRO II: FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS</b>	
<b>CTRC 1</b>	
Superficie	7.032 m <sup>2</sup> s
Superficie total (CTRC EL) <sup>3</sup>	7.991 m <sup>2</sup> s
Uso	Terciario-recreativo-comercial
Coefficiente de edificabilidad	0,41525 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	3.942 UU.AA. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s)
Edificabilidad	3.318 m <sup>2</sup> t



Alturas	3 plantas
Ocupación	40%
Participación EUC	0,6042593%
Participación CRTC (EL)	23,05%
Participación CLP	8,0153%

### CUADRO II: FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS

CTRC 2	
Superficie	5.840 m <sup>2</sup> s
Superficie total (CTRC EL)	6.637 m <sup>2</sup> s <sup>4</sup>
Uso	Terciario-recreativo-comercial
Coefficiente de edificabilidad	0,41525 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	3.274 UU.AA. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s)
Edificabilidad	2.756 m <sup>2</sup> t
Alturas	3 plantas
Ocupación	40%

<sup>4</sup> Se incluyen a efectos urbanísticos 796 m<sup>2</sup> de la parcela CTRC EL (19,14%).

Participación EUC	0,5018703%
Participación CRTC (EL)	19,14%
Participación CLP	6,6571%

### CUADRO II: FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS

CTRC 3	
Superficie	17.642 m <sup>2</sup> s
Superficie total (CTRC EL) <sup>5</sup>	20.047 m <sup>2</sup> s
Uso	Terciario-recreativo-comercial
Coefficiente de edificabilidad	0,41525 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	9.889 UU.AA. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s)
Edificabilidad	8.325 m <sup>2</sup> t
Alturas	3 plantas
Ocupación	40%
Participación EUC	1,5159363

<sup>5</sup> Se incluyen a efectos urbanísticos 2.406 m<sup>2</sup> de la parcela CTRC EL (57,81%).



Participación CRTC (EL)	57,81%
Participación CLP	20,1083%

<b>CUADRO II: FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS</b>	
<b>CTRC (EL)</b>	
Superficie	4.161 m <sup>2</sup> s
Uso	Espacio libre privado vinculado al uso Terciario-recreativo-comercial
Coeficiente de edificabilidad	-
Aprovechamiento	-
Edificabilidad	-
Alturas	-
Ocupación	-
Participación EUC	-
Participación CRTC (EL)	-
Participación CLP	-

<b>CUADRO II: FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS</b>	
<b>AP-5</b>	
Superficie	29.104 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial turístico Vivienda plurifamiliar (AP)
Coeficiente de edificabilidad	0,9277 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	32.076 UU.AA. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s)
Edificabilidad máxima	27.000 m <sup>2</sup> t
Alturas	4 plantas
Ocupación	40%
Número máximo de viviendas	250
Participación EUC	4,9167855%
Participación CLP	65,2193%

En el cuadro que a continuación se inserta se identifican las fincas dotacionales resultantes del Ámbito de actuación:

<b>CUADRO III: FINCAS RESULTANTES DOTACIONALES</b>	
<b>EL-2</b>	
Superficie	34.450 m <sup>2</sup> s



<b>CUADRO III: FINCAS RESULTANTES DOTACIONALES</b>	
Uso	Espacio Libre Local
<b>S.G. EL-8</b>	
Superficie	4.818 m <sup>2</sup> s
Uso	Sistema General de Espacios Libres

<b>ECB</b>	
Superficie	13.315 m <sup>2</sup> s
Uso	Equipamiento comunitario básico

<b>INF</b>	
Superficie	885 m <sup>2</sup> s
Uso	Infraestructura

7.5. Las condiciones generales de ordenación de las parcelas son las que aparecen recogidas en el Estudio de Ordenación.

### 8. Descripción del Ámbito de actuación.

8.1 El Ámbito de actuación objeto del presente Proyecto de Reparcelación se encuentra situado en el “paraje del Alquíán”, dentro de la urbanización “El Toyo”, municipio de Almería.

La Unidad reparcelable tiene una superficie total de 117.247 m<sup>2</sup> e incluye las siguientes parcelas urbanizadas en ejecución del Plan Parcial:

- CTRC: 82.797 m<sup>2</sup>s
- EL-2: 34.450 m<sup>2</sup>s

Presenta una configuración cuasi rectangular y sus linderos o límites son los siguientes:

- Norte: CN-344.
- Sur: Avenida Alfredo Goyeneche.
- Este: Calle Juegos de Split.
- Oeste: Avd. Juegos del Mediterráneo.

8.2 La delimitación del Ámbito de actuación se refleja en los Planos 02 y 03.

### 9. Descripción y titularidad de las parcelas de origen.

9.1. La operación de equidistribución que se realiza mediante el presente Proyecto afecta a dos (2) parcelas urbanizadas resultantes de la ejecución del Plan Parcial, al tratarse de una actuación asistemática en suelo urbano.

9.2. Las parcelas de origen incluidas en el Ámbito de actuación, así como sus características y los datos identificativos de sus propietarios se relacionan en el “Documento II: Parcelas de origen”, donde consta su descripción, las edificaciones existentes sobre las



mismas, las cargas, los títulos de adquisición y demás circunstancias.

Asimismo, en el Plano 02 (Escala 1:1.000) se refleja la situación, configuración y circunstancias de las parcelas aportadas.

9.3. A continuación se relacionan en el **Cuadro IV** (“**Parcelas incluidas en el Ámbito de actuación**”), las propiedades incluidas en la Unidad reparcelable, con referencia a su titular y el número de finca registral:

CUADRO IV: PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
PARCELAS	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m <sup>2</sup> s)
A	3.482 CRI 04016000646847	JOISAN TOYO, S.L.	82.797 (100%)
B	3.052 CRI 04016000646946	AYTO. ALMERÍA	34.450 (100%)
TOTAL			117.247

9.4. En la finca aportada A existen las siguientes tres (3) edificaciones que son compatibles con la ordenación y no es necesaria su demolición para la ejecución del instrumento de ordenación, manteniéndose en la parcela de resultado núm. 9 (INF):

- Estación de bombeo de aguas residuales (EBAR CB4) con una superficie construida de 133 m<sup>2</sup>.

- Centro de Transformación de energía eléctrica con una superficie construida de 82 m<sup>2</sup>.
- Una caseta almacén central de riego con una superficie construida de 71 m<sup>2</sup>.

Estas edificaciones fueron ejecutadas por las empresas suministradoras de energía eléctrica y aguas, respectivamente, para el cumplimiento de sus funciones.

### 10. Descripción y titularidad de las fincas de resultado.

10.1. Conforme al Estudio de Ordenación, en el Ámbito de actuación se contemplan dos (2) fincas de resultado: C.T.R.C. y AP-5.

Sobre la finca de resultado C.T.R.C., con una superficie de 34.675 m<sup>2</sup>, un aprovechamiento urbanístico de 17.105 UU.AA. (m<sup>2</sup>t u.t.c.), una edificabilidad de 14.399 m<sup>2</sup>t y uso terciario, recreativo y comercial, se constituye un complejo inmobiliario privado con los siguientes elementos que, si bien serán fincas independientes entre sí, tendrán como elemento común una parcela destinada a espacio libre privado -prevista en el EO como “CTRC (EL)”-, que alberga el 20% del espacio libre total ajardinado exigido por el Estudio de Ordenación (art. 5.2.I) y que estará vinculada *ob rem* al resto de los elementos (C.T.R.C. 1, 2 y 3), de forma que no podrá gravarse o enajenarse de forma independiente a estos:

- Elemento núm. 1: C.T.R.C. 1
- Elemento núm. 2: C.T.R.C. 2
- Elemento núm. 3: C.T.R.C. 3



- Elemento común: C.T.R.C. (EL)

Las fincas resultantes lucrativas (incluyendo los diferentes elementos del complejo inmobiliario privado constituido sobre la parcela C.T.R.C.) se incluyen en el **Cuadro V** (“Fincas resultantes de carácter lucrativo”):

CUADRO V: FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS				
FINCAS	USO	UU.AA (m <sup>2</sup> u.t.c.)	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
1	C.T.R.C. 1	3.942	JOISAN TOYO, S.L.	7.032
2	C.T.R.C. 2	3.274	JOISAN TOYO, S.L.	5.840
3	C.T.R.C. 3	9.889	JOISAN TOYO, S.L.	17.642
4	C.T.R.C. (EL)	-	JOISAN TOYO, S.L.	4.161
5	RT/AP-5	32.076	JOISAN TOYO, S.L.	29.104
<b>TOTAL</b>		<b>49.181</b>		<b>63.779</b>

10.2 Conforme al Estudio de Ordenación, en el Ámbito de actuación se incluyen las siguientes fincas resultantes de carácter dotacional, de cesión obligatoria y gratuita (ya urbanizadas) a la Administración urbanística actuante, y que se describen en el **Cuadro VI** (“Fincas resultantes de carácter dotacional”):

CUADRO VI: FINCAS RESULTANTES DOTACIONALES				
FINCAS	USO	DENOMINACIÓN	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
6	EL	EL-2	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	34.450
7	SGEL	SGEL-8	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	4.818
8	ECB	ECB	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	13.315
9	INF	INF	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	885
<b>TOTAL</b>				<b>53.468</b>

10.3. La adjudicación de las fincas resultantes se realiza en función de su carácter lucrativo o dotacional y en consideración a los derechos en la reparcelación de cada uno de los propietarios del Ámbito de actuación.

10.3.1. Todas las fincas lucrativas resultantes se adjudican a JOISAN TOYO, S.L., al tratarse del único propietario titular de aprovechamientos urbanísticos que participa en la equidistribución de beneficios y cargas (parcela de origen A).

La parcela aportada B, propiedad del Ayuntamiento de Almería, no tiene atribuido aprovechamiento urbanístico por el Plan Parcial, al tratarse de una finca de uso dotacional público, obtenida mediante cesión obligatoria y gratuita durante el proceso de gestión urbanística del referido instrumento de ordenación.

El artículo 146.4 RGLISTA establece que cuando “las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren



*iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras”.*

En el presente caso, el Estudio de Ordenación mantiene la superficie del EL-2 (34.450 m<sup>2</sup>), por lo que las superficies de esta dotación se consideran “sustituidas unas por otras”, sin que Corporación local, que obtuvo ese suelo de forma gratuita, tenga derecho a resultar adjudicataria de aprovechamiento lucrativo.

10.3.2. Por su parte, las nuevas fincas dotacionales resultantes previstas en el Estudio de Ordenación (EL-2, finca de resultado 6, SGEL08, finca de resultado 7; ECB, finca de resultado 8, e INF, finca de resultado 9) son objeto de cesión obligatoria y gratuita por JOISAN TOYO, S.L. al Ayuntamiento de Almería como Administración urbanística actuante.

10.4. Dado que la parcela de EL-2 se incluye en las dos (2) fases de ejecución de la urbanización delimitadas por el EO, los titulares de las parcelas lucrativas incluidas en la Fase 1 (Complejo Inmobiliario C.T.R.C.) asumirán la carga de ejecutar la superficie del EL-2 incluida en la Fase 1; y los titulares de la parcela AP-5 la de ejecutar la superficie del EL-2 incluida en la Fase 2.

Es decir, la carga de urbanización del EL-2 se reparte proporcionalmente en cada fase según el aprovechamiento de las parcelas lucrativas incluidas en cada una de ellas.

Esta obligación se incluye en las fichas de las parcelas de resultado como una obligación o carga para asegurar la ejecución de cada una de las fases del EL-2 antes de poder destinarlas a los usos contemplados en el planeamiento (primera ocupación o utilización).

Dado que la parcela CTRC EL es un elemento común de las parcelas CTCR 1, CTCR 2 y CTCR 3, la primera parcela que se edifique ejecutará la urbanización completa de la parcela CTRC EL.

10.5 Adicionalmente, a lo anteriormente expuesto, los titulares de la parcela de resultado AP-5 asumirán la carga de ejecutar la urbanización del SGEL-8 también incluido en la Fase 2.

10.6 La descripción de cada una de las fincas resultantes contiene las determinaciones -aplicables al presente caso- previstas en el art. 152 RGLISTA y en la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

10.7 Las fincas de resultado se reflejan gráficamente en los Planos 4, 5 y 7.

### **11. Inscripción en el Registro de la Propiedad.**

11.1. En orden a lograr la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización dominical que resulta de la ejecución del planeamiento aplicable, se hace necesario completar el presente Proyecto de Reparcelación, realizando, con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución que resultan de éste, una serie de operaciones jurídico-registrales complementarias al Proyecto en relación con las parcelas de origen, al amparo del art. 68.5 TRLSRU:

*“El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales*



*incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine".*

La remisión reglamentaria debe entenderse realizada a los arts. 8 y ss. RHU.

Además, en este apartado se contienen otras determinaciones necesarias para cumplimentar el contenido del título inscribible: forma de llevar a cabo la reorganización de la propiedad que el Proyecto implica, afección de las fincas de resultado, etc.

11.2. Las operaciones jurídicas complementarias que se hacen precisas para lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad consisten en:

### **A. CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA APORTADA A (REGISTRAL 3.482)**

La parcela aportada A (finca registral núm. 3.482, CRI núm. 04016000646847) está gravada con una "Afección por razón de LOS COSTES DE URBANIZACIÓN de la Unidad de Actuación de la que forma parte, por la cantidad de 4.898.302,10 euros, al pago del saldo de la liquidación provisional, y de una cuota en la liquidación definitiva de un 9,2932%".

Conforme al art. 20.1 RHU, la afección caducó a los siete (7) años desde su fecha originaria.

Además, dicha carga o afección carece de virtualidad una vez que se ha completado y recepcionado la urbanización del Sector y sus titulares se han incorporado a la Entidad Urbanística de Conservación.

### **B. CANCELACIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE GRAVA LA PARCELA APORTADA A (REGISTRAL 3.482), CONSTITUIDA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA**

La parcela aportada A (finca registral núm. 3.482, CRI núm. 04016000646847) está gravada con la siguiente condición resolutoria:

*"Condición resolutoria pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "A fin de dar cumplimiento a la finalidad perseguida en orden a la edificación, el adjudicatario deberá solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa y concluir la ejecución de las obras de urbanización de la parcela y del espacio libre EL-2 y la edificación de la parcela, en el plazo que determine la licencia. Asimismo, y en el plazo máximo de un año a contar desde la finalización de las obras, deberán explotarse en al menos el 50% de las edificaciones las actividades previstas en la memoria del proyecto referida en el apartado "c" de la cláusula SEXTA de este pliego. El incumplimiento de tales obligaciones dará lugar a indemnización a favor del Ayuntamiento de Almería, por los daños y perjuicios ocasionados, que se fijará en 360.607,26 euros". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a*



*elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa”.*

El apartado c de la cláusula sexta del pliego de condiciones de la licitación convocada por el Ayuntamiento de Almería para la enajenación de esta finca contemplaba la construcción de un centro comercial.

Tras la aprobación del Estudio de Ordenación por el Ayuntamiento de Almería, no es posible construir el mencionado centro comercial conforme a la nueva ordenación aplicable, por lo que la referida condición resolutoria ha quedado sin objeto de forma sobrevenida.

### **C. CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE RESERVAR Y CEDER A LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA SUPERFICIES PARA LA INSTALACIÓN DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN QUE GRAVA LA PARCELA APORTADA A (REGISTRAL 3.482), CONSTITUIDA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA**

La parcela aportada A (finca registral núm. 3.482, CRI núm. 04016000646847) está gravada con la siguiente obligación:

*“OBLIGACION pactada en escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, número 4043 de protocolo, otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Almería y la mercantil "Joisán Toyo, S.L." -en adelante el adjudicatario, cuyo contenido literal es el siguiente: "... el adjudicatario de la parcela C.T.R.C. -es decir la finca de este número- se OBLIGA A RESERVAR Y CEDER, por el título que en Derecho proceda, a la compañía suministradora correspondiente las superficies de 15 m2 -Ct1, frente calle A- y de 25 m2 -Ct14, frente calle C-, para ser ocupada por un Centro de Transformación de energía eléctrica, así como a imponer a sus*

*adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. También se obliga el adjudicatario a reservar y ceder, por el título que en derecho proceda a las compañías suministradoras correspondientes una superficie de 759 m2 para las edificaciones de una estación de bombeo, caseta centralizada de riego, tuberías de saneamiento del Acebuche, arquetas de registro de tuberías que cruzan por el marco de la calle A, todo ello según resulta del Proyecto de Colectores y Estación de Bombeo de la aglomeración de Almería Este. No obstante, la superficie ocupada por la envolvente de dichas edificaciones y la instalación de las conducciones precisas, tendrán 100 m. de largo (fachada al Vial A) por un ancho variable como máximo de 11 m. (perpendicular al Vial A), así como a imponer a sus adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. Todo ello según la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete”.*

La referida obligación se ha cumplido con la cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Almería, que por medio del presente Proyecto de Reparcelación se instrumenta, de la finca resultante INF, destinada a infraestructura (finca resultante 8).

### **D. CANCELACIÓN DE LA CAUSA DE REVISIÓN QUE GRAVA LA PARCELA APORTADA A (REGISTRAL 3.482), CONSTITUIDA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA**

La parcela aportada A (finca registral núm. 3.482, CRI núm. 04016000646847) está gravada con la siguiente obligación:

*«CAUSA DE REVISION pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería, en el caso de que "Joisán Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, una vez transmitida la posesión de los inmuebles, que se entenderá efectuada en el momento del otorgamiento de la escritura pública, quedará obligada al cumplimiento del contrato conforme a los Pliegos y a su oferta, con la advertencia de que la*



*inobservancia de las mismas constituye causa de revisión a favor del Ayuntamiento de los terrenos enajenados».*

La referida carga ha perdido de forma sobrevenida su objeto como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico.

### **E. INSCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA APORTADA A (REGISTRAL 3.482)**

En la parcela aportada A (finca registral núm. 3.482, CRI núm. 04016000646847) se han ejecutado por las compañías suministradoras las siguientes edificaciones destinadas a usos dotacionales públicos que el Estudio de Ordenación incluye en la parcela resultante de infraestructura (INF):

- Edificación con forma rectangular, de una sola planta, con una superficie construida de 82 m<sup>2</sup> destinada a centro de transformación.
- Edificación con forma rectangular, de una sola planta, con una superficie construida de 133 m<sup>2</sup> destinada a estación de bombeo de aguas residuales (EBAR).
- Edificación con forma rectangular, de una sola planta, con una superficie construida de 71 m<sup>2</sup> destinada a almacén.

En el Anexo III del Documento II se incluye la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que constan las referencias de las edificaciones indicadas y en el Documento VI su georreferenciación.

Las edificaciones son compatibles con la ordenación urbanística y no es necesaria su demolición para la ejecución del instrumento de

ordenación, manteniéndose en la correspondiente finca dotacional de resultado (INF).

### **F. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS APORTADAS**

Procede solicitar de la Sra. Registradora de la Propiedad que, con la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, al amparo de lo dispuesto en los arts. 68 TRLSRU, 140.3 RGLISTA y 18.3 RHU, cancele la inscripción de las parcelas de origen y proceda a la inscripción de las fincas de resultado de conformidad con lo previsto en el art. 13 RHU.

11.3. El presente Proyecto de Reparcelación se inscribirá en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Almería conforme a los arts. 158 RGLISTA y 2.2 RHU, mediante certificación administrativa en la que se hará constar, en la forma exigida en la legislación hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas afectadas por el acuerdo de aprobación del presente Proyecto, sin perjuicio de lo cual, éste podrá protocolizarse notarialmente.

11.4 A estos efectos, se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que proceda a la inscripción del presente Proyecto mediante la cancelación previa de las parcelas de origen descritas en el Documento II y la adjudicación de las fincas resultantes por subrogación real y en estricta correspondencia con las parcelas de origen, circunstancias éstas que han quedado descritas en el Documento III.

### **12. Efectos de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.**

12.1 La aprobación por el Ayuntamiento de Almería del Proyecto de Reparcelación y la expedición del documento con las solemnidades



y requisitos exigibles en los arts. 158 RGLISTA y 7 RHU, permitirán su inscripción en el Registro de la Propiedad, y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

12.2 Asimismo, conforme a los arts. 92.3.a) LISTA y 161.1.a) RGLISTA, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá por ministerio de la ley, la transmisión al Ayuntamiento de Almería, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, incluidos en el Ámbito de actuación, coincidente con la Unidad reparcelable (EL-2, SGEL-8, ECB e INF).

12.3. La aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá también como efecto, conforme a los arts. 92.1 y 3.d) LISTA y 161.1.b) y d) RGLISTA, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, al quedar en este documento establecida su correspondencia y la afectación real de las fincas lucrativas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y deberes urbanísticos.

### 13. Exenciones fiscales de las transmisiones en el seno de la reparcelación

13.1 El art. 166 RGLISTA establece que cuando las aportaciones y adjudicaciones de terrenos e indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación se efectuó en favor de los propietarios en el correspondiente ámbito de actuación gozarán de las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en el art. 23.7 TRLSRU y en la legislación tributaria.

13.2 En el presente supuesto, JOISAN TOYO, S.L. puede beneficiarse de esa exención por cuanto los aprovechamientos urbanísticos que recibe o se le adjudican se corresponden (en estricta relación o correspondencia) con lo aportado, sin que haya

resultado beneficiada con la adjudicación de ningún exceso de aprovechamiento o indemnización sustitutoria.

### 14. Relación de propietarios e interesados

Los propietarios e interesados en el presente Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el art. 147 RGLISTA, son los siguientes:

- i. **Excmo. Ayuntamiento de Almería**, con C.I.F. núm. P0401300I y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de la Constitución s/n, 04003, Almería.
- ii. **JOISAN TOYO, S.L.**, con C.I.F. núm. B-04558318 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Altamira núm. 5, 1º C, 04005, Almería.
- iii. **ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR EL TOYO I**, con C.I.F. núm. V04522322 y domicilio a efectos de notificaciones en Edificio Ciudad Digital núm. 1, 1º C, 04131, El Toyo, Almería.

### 15. Redacción del Proyecto.

Este Proyecto de Reparcelación se redacta por CUATRE CASAS LEGAL, S.L.P. con la colaboración técnica de ARAPILES ARQUITECTOS ASOCIADOS 15, S.L.P.

En Almería, a 1 de diciembre de 2025.

**Fdo.: Eduardo Caruz Arcos**  
**P.p. CUATRE CASAS LEGAL, S.L.P.**



**CUATRECASAS**

**Documento II: Parcelas de origen**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS “CTRC” Y “EL 2” EL TOYO**

### 1. Contenido del presente Documento.

En el presente Documento se incluye:

- a) La descripción de cada una de las parcelas que conforman la Unidad reparcelable con sus respectivas superficies, linderos y cualesquiera otras circunstancias de orden físico o jurídico que caractericen la situación actual de las fincas.
- b) Los datos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación y sus domicilios a efectos de notificación.

El contenido de este Documento se complementa con la información gráfica contenida en el Plano 3 y en las Fichas de las parcelas aportadas.

### 2. Parcelas aportadas.

Los terrenos que constituyen el ámbito del EO se relacionan en el siguiente Cuadro "PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN", que determina para cada finca, su superficie, titulares y el número de finca registral:

CUADRO I: PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
PARCELA	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m <sup>2</sup> s)
A	3.482 CRI 04016000646847 <sup>1</sup>	JOISAN TOYO, S.L.	82.797 (100%)
B	3.502 CRI 04016000646946 <sup>2</sup>	AYTO. ALMERÍA	34.450 (100%)
TOTAL			117.247

<sup>1</sup> Referencia catastral núm. 1087202WF6718N0001PJ.

<sup>2</sup> Referencia catastral núm. 1087201WF6718N0001QJ.

### 3. Relación de propietarios y otros interesados en la Reparcelación.

#### 3.1 Propietarios de parcelas de origen.

Los datos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación y los titulares de derechos e intereses legítimos afectos, así como de sus domicilios a efectos de notificación, son los siguientes:

#### I. PARCELA A):

##### TITULAR:

JOISAN TOYO, S.L.

C/ Altamira, 5, 1º C, 04005, Almería.

##### DESCRIPCIÓN:

URBANA: PARCELA DE SUELO URBANO, dentro del ámbito del SECTOR "TOYO-1"; en el paraje del Alquíán; término de Almería; denominada "TERCIARIO/RECREATIVO/COMERCIAL"; edificable de aprovechamiento lucrativo; ficha núm. 233; zona TRC; con superficie de ochenta y dos mil setecientos noventa y siete metros cuadrados; y cuarenta y un mil trescientos noventa y nueve metros cuadrados de edificabilidad; que linda: Norte, espacio libre núm. 02 que la separa de la CN-332; Sur, calle en proyecto denominada C y espacio libre 02; Este, espacio libre núm. 02; y Oeste, calle en proyecto denominada A. USO: terciario-recreativo- comercial.

En la parcela A) existen las siguientes construcciones e instalaciones realizadas por las compañías suministradoras en el año 2010:

- (i) Una Estación de Bombeo de Aguas Residuales denominada "EBAR CB4", con una superficie construida de 133 m<sup>2</sup>.
- (ii) Un Centro de Transformación de energía eléctrica con una superficie construida de 82 m<sup>2</sup>.
- (iii) Una caseta almacén central de riego, con una superficie construida de 71 m<sup>2</sup>.

Las construcciones e instalaciones indicadas no figuran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las construcciones e instalaciones son compatibles con la ordenación urbanística aplicable y se mantienen en la parcela de resultado INF.

Las construcciones e instalaciones se identifican en el Plano 02 y en la Ficha de la parcela aportada A.

**CARGAS:**

(i) Afección por razón de los COSTOS DE URBANIZACION de la Unidad de Actuación de la que forma parte, por la cantidad de 4.898.302'10 € al pago del saldo de la liquidación provisional, y de una cuota en la liquidación definitiva de un 9'2932%.

(ii) Sujeta a la conservación y mantenimiento de la Urbanización, contribuyendo con un coeficiente de participación de 7'4827%; proporción que igualmente le corresponderá en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que ha de constituirse en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 de la Ordenanzas del Plan Parcial aplicable, y cuyo coeficiente quedará definitivamente concretado en los Estatutos reguladores de la Entidad a constituir.

(iii) SERVIDUMBRES PERSONALES de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y las ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos su/s lindero/s que de/n frente a viario

público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de la Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento, cerramiento y mobiliario urbano que se dañen a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de enero y 16 de mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de mayo de 2002.

(iv) CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor el Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las

obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

(v) CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "A fin de dar cumplimiento a la finalidad perseguida en orden a la edificación, el adjudicatario deberá solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa y concluir la ejecución de las obras de urbanización de la parcela y del espacio libre EL-2 y la edificación de la parcela, en el plazo que determine la licencia. Asimismo, y en el plazo máximo de un año a contar desde la finalización de las obras, deberán explotarse en al menos el 50% de las edificaciones las actividades previstas en la memoria del proyecto referida en el apartado "c" de la cláusula SEXTA de este pliego. El incumplimiento de tales obligaciones dará lugar a indemnización a favor del Ayuntamiento de Almería, por los daños y perjuicios ocasionados, que se fijará en 360.607,26 euros". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

(vi) OBLIGACION pactada en escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, número 4043 de protocolo, otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Almería y la mercantil "Joisán Toyo, S.L." -en adelante el adjudicatario-, cuyo contenido literal es el siguiente: "... el adjudicatario de la parcela C.T.R.C. -es decir la finca de este número- se OBLIGA A RESERVAR Y CEDER, por el título que en Derecho proceda, a la compañía suministradora correspondiente las superficies de 15 m2 -Ct1, frente calle A- y de 25 m2 -Ct14, frente calle C-, para ser ocupada por un

Centro de Transformación de energía eléctrica, así como a imponer a sus adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. También se obliga el adjudicatario a reservar y ceder, por el título que en derecho proceda a las compañías suministradoras correspondientes una superficie de 759 m2 para las edificaciones de una estación de bombeo, caseta centralizada de riego, tuberías de saneamiento del Acebuche, arquetas de registro de tuberías que cruzan por el marco de la calle A, todo ello según resulta del Proyecto de Colectores y Estación de Bombeo de la aglomeración de Almería Este. No obstante, la superficie ocupada por la envolvente de dichas edificaciones y la instalación de las conducciones precisas, tendrán 100 m. de largo (fachada al Vial A) por un ancho variable como máximo de 11 m. (perpendicular al Vial A), así como a imponer a sus adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. Todo ello según la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete.

(vii) CAUSA DE REVISION pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería, en el caso de que "Joisán Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, una vez transmitida la posesión de los inmuebles, que se entenderá efectuada en el momento del otorgamiento de la escritura pública, quedará obligada al cumplimiento del contrato conforme a los Pliegos y a su oferta, con la advertencia de que la inobservancia de estas constituye causa de revisión a favor del Ayuntamiento de los terrenos enajenados. Así de la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil siete, ante su Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete.

**SITUACIÓN POSESORIA:** Libre de arrendatarios y ocupantes.

**II. PARCELA B):**

**TITULAR:**

**AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA**

Plaza de la Constitución, s/n, 04003, Almería

**DESCRIPCIÓN:**

URBANA: PARCELA DE SUELO URBANO, que forma parte de los Sistemas Locales de Espacios Libres, situada dentro del ámbito del SECTOR "TOYO-1"; en el paraje del Alquián; término de Almería; denominada "E.L. 02"; de cesión obligatoria y de reservas establecidas en el Plan; ficha núm. 243; zona E. Libres.; con superficie de treinta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados; que linda, Norte, CN 332 y parcela Terciario/Recreativo/Comercial; Sur, calle en proyecto denominada E y parcela Terciario/Recreativo/Comercial; Este, calle en proyecto denominada E; y Oeste, calle en proyecto denominada A y parcela Terciario/Recreativo/Comercial. USO: Espacios Libres.

No existen edificaciones.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

**SITUACIÓN POSESORIA:** Libre de arrendatarios y ocupantes.



**CUATRECASAS**

**Anexo I: Fichas de las parcelas de origen**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS “CTRC” Y “EL 2” EL TOYO**

## PARCELA DE ORIGEN A)

Afección:	Total.
Superficie:	82.797,42 m <sup>2</sup> .
<b>DATOS REGISTRALES DE LA FINCA:</b>	Finca número 3.482 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Almería, Tomo 85, Libro 63, Folio 55, alta 2 <sup>a</sup> .
Descripción:	<p>URBANA: PARCELA DE SUELO URBANO, dentro del ámbito del SECTOR "TOYO-1"; en el paraje del Alquíán; término de Almería; denominada "TERCIARIO/RECREATIVO/COMERCIAL"; edificable de aprovechamiento lucrativo; ficha núm. 233; zona TRC; con superficie de ochenta y dos mil setecientos noventa y siete metros cuadrados; y cuarenta y un mil trescientos noventa y nueve metros cuadrados de edificabilidad; que linda: Norte, espacio libre núm. 02 que la separa de la CN-332; Sur, calle en proyecto denominada C y espacio libre 02; Este, espacio libre núm. 02; y Oeste, calle en proyecto denominada A. USO: terciario-recreativo- comercial. Referencia catastral: 1087202WF6718N0001PJ.</p> <p>En la parcela A) existen las siguientes construcciones e instalaciones realizadas por las compañías suministradoras en el año 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Una Estación de Bombeo de Aguas Residuales denominada "EBAR CB4", con una superficie construida de 133 m<sup>2</sup>.</li><li>(ii) Un Centro de Transformación de energía eléctrica con una superficie construida de 82 m<sup>2</sup>.</li><li>(iii) Una caseta almacén central de riego, con una superficie construida de 71 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Las construcciones e instalaciones indicadas no figuran inscritas en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Las construcciones e instalaciones son compatibles con la ordenación urbanística aplicable y se mantienen en la parcela de resultado INF.</p> <p>Las construcciones e instalaciones se identifican en el Plano 02 y en la Ficha de la parcela aportada A.</p>
Título:	Escritura pública autorizada por el notario de Almería Don Joaquín Sánchez de León, el día 31 de octubre de 2006, protocolo núm. 4.043.
Derechos y cargas:	<ul style="list-style-type: none"><li>(i) Afección por razón de los COSTOS DE URBANIZACION de la Unidad de Actuación de la que forma parte, por la cantidad de 4.898.302'10 € al pago del saldo de la liquidación provisional, y de una cuota en la liquidación definitiva de un 9'2932%.</li><li>(ii) Sujeta a la conservación y mantenimiento de la Urbanización, contribuyendo con un coeficiente de participación de 7'4827%; proporción que igualmente le corresponderá en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que ha de constituirse en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 de la Ordenanzas del Plan Parcial aplicable, y cuyo coeficiente quedará definitivamente concretado en los Estatutos reguladores de la Entidad a constituir.</li></ul>

(iii) SERVIDUMBRES PERSONALES de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y las ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos su/s lindero/s que den frente a viario público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de la Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento, cerramiento y mobiliario urbano que se dañen a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de enero y 16 de mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de mayo de 2002.

(iv) CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor el Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

(v) CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "A fin de dar cumplimiento a la finalidad perseguida en orden a la edificación, el adjudicatario deberá solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa y concluir la ejecución de las obras de urbanización de la parcela y del espacio libre EL-2 y la edificación de la parcela, en el plazo que determine la licencia. Asimismo, y en el plazo máximo de un año a contar desde la finalización de las obras, deberán explotarse en al menos el 50% de las edificaciones las actividades previstas en la memoria del proyecto referida en el apartado "c" de la cláusula SEXTA de este pliego. El incumplimiento de tales obligaciones dará lugar a indemnización a favor del Ayuntamiento de Almería, por los daños y perjuicios ocasionados, que se fijará en 360.607,26 euros". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en

cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

(vi) OBLIGACION pactada en escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, número 4043 de protocolo, otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Almería y la mercantil "Joisán Toyo, S.L." -en adelante el adjudicatario-, cuyo contenido literal es el siguiente: "... el adjudicatario de la parcela C.T.R.C. -es decir la finca de este número- se OBLIGA A RESERVAR Y CEDER, por el título que en Derecho proceda, a la compañía suministradora correspondiente las superficies de 15 m2 -Ct1, frente calle A- y de 25 m2 -Ct14, frente calle C-, para ser ocupada por un Centro de Transformación de energía eléctrica, así como a imponer a sus adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. También se obliga el adjudicatario a reservar y ceder, por el título que en derecho proceda a las compañías suministradoras correspondientes una superficie de 759 m2 para las edificaciones de una estación de bombeo, caseta centralizada de riego, tuberías de saneamiento del Acebuche, arquetas de registro de tuberías que cruzan por el marco de la calle A, todo ello según resulta del Proyecto de Colectores y Estación de Bombeo de la aglomeración de Almería Este. No obstante, la superficie ocupada por la envolvente de dichas edificaciones y la instalación de las conducciones precisas, tendrán 100 m. de largo (fachada al Vial A) por un ancho variable como máximo de 11 m. (perpendicular al Vial A), así como a imponer a sus adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. Todo ello según la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete.

(vii) CAUSA DE REVISION pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería, en el caso de que "Joisán Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, una vez transmitida la posesión de los inmuebles, que se entenderá efectuada en el momento del otorgamiento de la escritura pública, quedará obligada al cumplimiento del contrato conforme a los Pliegos y a su oferta, con la advertencia de que la inobservancia de las mismas constituye causa de revisión a favor del Ayuntamiento de los terrenos enajenados.

Rfª Catastral:

1087202WF6718N0001PJ.

Datos identificativos del propietario :

**JOISAN TOYO, S.L.**

C.I.F. B-04558318.

C/ Altamira, 5, 1º C, 4005, Almería.

## FINCA DE ORIGEN B)

---

Afección:	Total.
Superficie:	34.450 m <sup>2</sup> .
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA:	Finca 3.502 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Almería, Tomo 85, Libro 63, Folio 67, alta 1 <sup>a</sup> .
Descripción:	<p>URBANA: PARCELA DE SUELO URBANO, que forma parte de los Sistemas Locales de Espacios Libres, situada dentro del ámbito del SECTOR "TOYO-1"; en el paraje del Alquíán; término de Almería; denominada "E.L. 02"; de cesión obligatoria y de reservas establecidas en el Plan; ficha núm. 243; zona E. Libres.; con superficie de treinta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados; que linda, Norte, CN 332 y parcela Terciario/Recreativo/Comercial; Sur, calle en proyecto denominada E y parcela Terciario/Recreativo/Comercial; Este, calle en proyecto denominada E; y Oeste, calle en proyecto denominada A y parcela Terciario/Recreativo/Comercial. USO: Espacios Libres.</p> <p>No existen edificaciones</p>
Título:	Proyecto de Reparcelación inscrito mediante certificación administrativa expedida por Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001.
Derechos y cargas:	Libre de cargas.
R <sup>fa</sup> Catastral:	1087201WF6718N0001QJ.
Datos identificativos del propietario:	<p><b>AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA.</b></p> <p>C.I.F. P0401300I.</p> <p>Plaza de la Constitución, s/n, 04003, Almería.</p>



**CUATRECASAS**

**Anexo II: Certificaciones de dominio y cargas expedidas  
por la Sra. Registradora de la Propiedad**

MARIA LUISA FERNANDEZ NUÑEZ, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMERÍA NÚMERO CUATRO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA. PROVINCIA DE ALMERÍA.

**CERTIFICO:** Que en vista de la instancia remitida por CUATRECASAS LEGAL, S.L.P. para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la FINCA NÚMERO 3502 DE ALMERIA SEC. 2ª, de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**----

**PRIMERO:** Que la descripción tomada de la inscripción 1ª, al folio 67 del tomo 85 libro 63del CRU 04016000646946, FINCA NÚMERO 3502 DE ALMERIA SEC. 2ª es como sigue:----

**URBANA:** PARCELA DE SUELO URBANO, que forma parte de los Sistemas Locales de Espacios Libres, situada dentro del ámbito del SECTOR "TOYO-1"; en el paraje del Alquíán; término de Almería; denominada "E.L. 02"; de cesión obligatoria y de reservas establecidas en el Plan; ficha nº 243; zona E.Libres.; con superficie de treinta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados; que linda, Norte, CN 332 y parcela Terciario/Recreativo/Comercial; Sur, calle en proyecto denominada E y parcela Terciario/Recreativo/Comercial; Este, calle en proyecto denominada E; y Oeste, calle en proyecto denominada A y parcela Terciario/Recreativo/Comercial. USO: Espacios Libres. Referencia/s catastral/es: NO CONSTA Código Registral Único: 04016000646946. La finca no está coordinada gráficamente con Catastro.

**TITULARIDAD:**

Que la citada finca aparece inscrita a favor de AYUNTAMIENTO DE ALMERIA, con C.I.F. número P0401300I, titular del pleno dominio, por Cesión Obligatoria y Gratuita En Proyecto de Reparcelacion, según la inscripción 1ª, en el tomo 85, libro 63, folio 67, en virtud de certificación administrativa expedida por AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA de ALMERÍA, el día veinticuatro de julio del año dos mil uno.

**CARGAS:**

NO hay cargas registradas

**DOCUMENTOS RELATIVOS A LA FINCA, PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente en Almería a la fecha que consta más abajo en la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

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

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en



su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

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

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

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

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

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

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

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



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA LUISA FERNÁNDEZ NÚÑEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMERÍA Nº 4 a día doce de junio del dos mil veintiocho.



(\*) C.S.V. : 20401627AFD86A5A

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20401627AFD86A5A

MARIA LUISA FERNANDEZ NUÑEZ, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMERÍA NÚMERO CUATRO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA. PROVINCIA DE ALMERÍA.

**CERTIFICO:** Que en vista de la instancia remitida por CUATRECASAS LEGAL, S.L.P. para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la FINCA NÚMERO 3482 DE ALMERIA SEC. 2ª, de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**----

**PRIMERO:** Que la descripción tomada del folio electrónico del CRU 04016000646847, FINCA NÚMERO 3482 DE ALMERIA SEC. 2ª es como sigue:----

URBANA: PARCELA DE SUELO URBANO, dentro del ámbito del SECTOR "TOYO-1"; en el paraje del Alquíán; término de Almería; denominada "TERCIARIO/RECREATIVO/COMERCIAL"; edificable de aprovechamiento lucrativo; ficha nº 233; zona TRC; con superficie de ochenta y dos mil setecientos noventa y siete metros cuadrados; y cuarenta y un mil trescientos noventa y nueve metros cuadrados de edificabilidad; que linda: Norte, espacio libre nº 02 que la separa de la CN-332; Sur, calle en proyecto denominada C y espacio libre 02; Este, espacio libre nº 02; y Oeste, calle en proyecto denominada A. USO: terciario-recreativo-comercial.Referencia/s catastral/es: 1087202WF6718N0001PJ. Estado de coordinación de la finca: No coordinado con catastro

**TITULARIDAD:**

Que la citada finca aparece inscrita a favor de JOISAN TOYO SL, con C.I.F. número B04558318, titular del pleno dominio, por Compraventa, según la inscripción 2ª, en el tomo 85, libro 63, folio 55, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ALMERÍA, DON JOAQUÍN NO SÁNCHEZ DE LEÓN, el día treinta y uno de octubre del año dos mil seis, con número de protocolo 4043.

**CARGAS:**

Que la citada finca aparece gravada con las siguientes cargas:  
Sujeta a la conservación y mantenimiento de la Urbanización, contribuyendo con un coeficiente de participación de 7'4827%; proporción que igualmente le corresponderá en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que ha de constituirse en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 de la Ordenanzas del Plan Parcial aplicable, y cuyo coeficiente quedará definitivamente concretado en los Estatutos reguladores de la Entidad a constituir.  
SERVIDUMBRES PERSONALES de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y las ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos su/s linderos que de/n frente a viario público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de

conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de las Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento, cerramiento y mobiliario urbano que se denan a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de Enero y 16 de Mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de Mayo de 2002.

CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisan Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tienen el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisan Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "A fin de dar cumplimiento a la finalidad perseguida en orden a la edificación, el adjudicatario deberá solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa y concluir la ejecución de las obras de urbanización de la parcela y del espacio libre EL-2 y la edificación de la parcela, en el plazo que determine la licencia. Asimismo y en el plazo máximo de un año a contar desde la finalización de las obras, deberán explotarse en al menos el 50% de las

edificaciones las actividades previstas en la memoria del proyecto referida en el apartado "c" de la cláusula SEXTA de este pliego. El incumplimiento de tales obligaciones dará lugar a indemnización a favor del Ayuntamiento de Almería, por los daños y perjuicios ocasionados, que se fijará en 360.607,26 euros". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tienen el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

OBLIGACION pactada en escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, número 4043 de protocolo, otorgada por el Excmo Ayuntamiento de Almería y la mercantil "Joisan Toyo, S.L." -en adelante el adjudicatario-, cuyo contenido literal es el siguiente: "... el adjudicatario de la parcela C.T.R.C. -es decir la finca de este número- se OBLIGA A RESERVAR Y CEDER, por el título que en Derecho proceda, a la compañía suministradora correspondiente las superficies de 15 m<sup>2</sup> -Ct1, frente calle A- y de 25 m<sup>2</sup> -Ct14, frente calle C-, para ser ocupada por un Centro de Transformación de energía eléctrica, así como a imponer a sus adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. También se obliga el adjudicatario a reservar y ceder, por el título que en derecho proceda a las compañías suministradoras correspondientes una superficie de 759 m<sup>2</sup> para las edificaciones de una estación de bombeo, caseta centralizada de riego, tuberías de saneamiento del Acebuche, arquetas de registro de tuberías que cruzan por el marco de la calle A, todo ello según resulta del Proyecto de Colectores y Estación de Bombeo de la aglomeración de Almería Este. No obstante la superficie ocupada por la envolvente de dichas edificaciones y la instalación de las conducciones precisas, tendrán 100 m. de largo (fachada al Vial A) por un ancho variable como máximo de 11 m. (perpendicular al Vial A), así como a imponer a sus adquirentes la subrogación en el cumplimiento de esta obligación. Todo ello según la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete.

CAUSA DE REVISION pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería, en el caso de que "Joisan Toyo, Sociedad Limitada", como adjudicataria de esta finca, una vez transmitida la posesión de los inmuebles, que se entenderá efectuada en el momento del otorgamiento de la escritura pública, quedará obligada al cumplimiento del contrato conforme a los Pliegos y a su oferta, con la advertencia de que la inobservancia de las mismas constituye causa de revisión a favor del Ayuntamiento de los terrenos enajenados. Así de la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre de dos mil siete, ante su Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete.

DOCUMENTOS RELATIVOS A LA FINCA, PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:  
NO hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca

de que se certifica, extendiendo la presente en Almería a la fecha que consta más abajo en la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la

información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA LUISA FERNÁNDEZ NÚÑEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMERÍA N° 4 a día tres de julio del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 20401627A5ECEF33

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



**CUATRECASAS**

**Anexo III: Certificaciones catastrales de las parcelas de origen**



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1087201WF6718N0001QJ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV ALFREDO GOYENECHÉ [TY] Suelo  
04131 ALMERÍA [ALMERÍA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

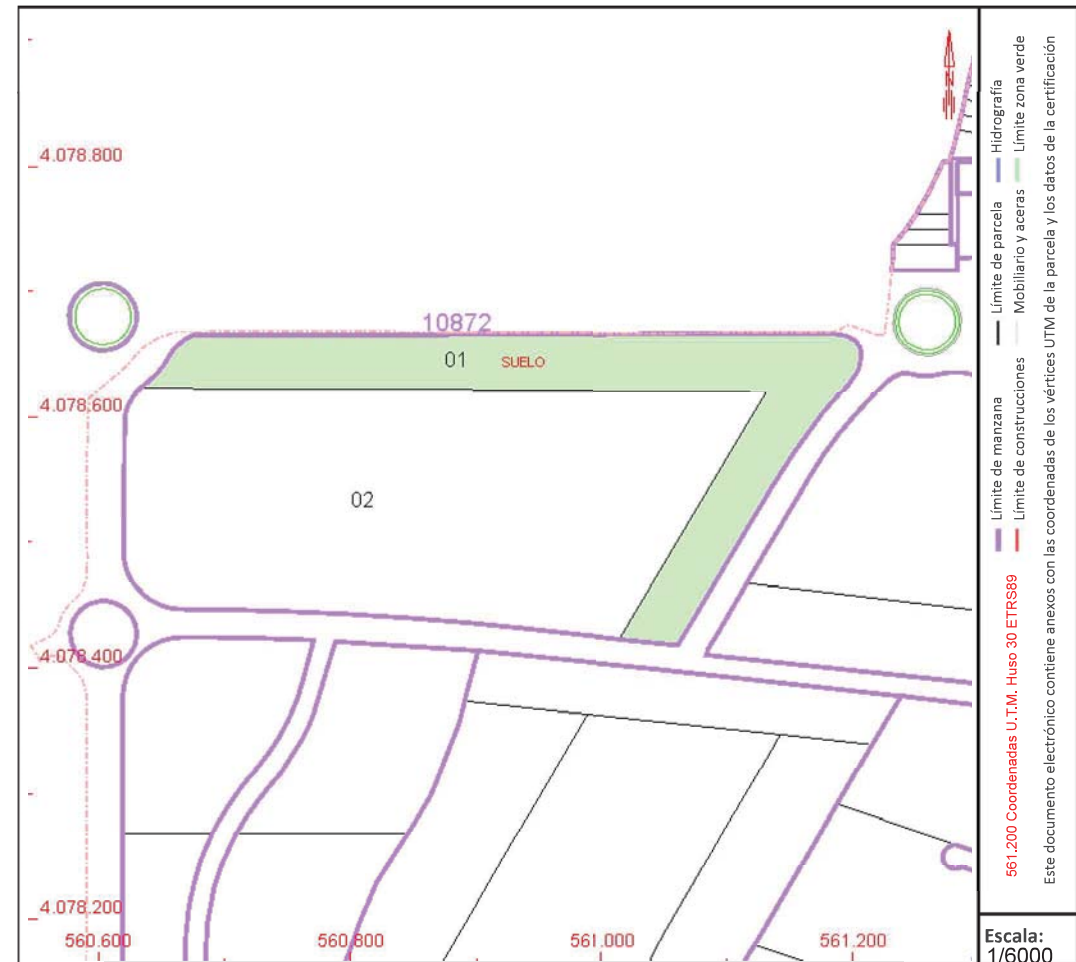
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 34.450 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1087202WF6718N0001PJ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV ALFREDO GOYENECHÉ [TY]  
04131 ALMERÍA [ALMERÍA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 286 m2

Año construcción: 2010

### CONSTRUCCIÓN

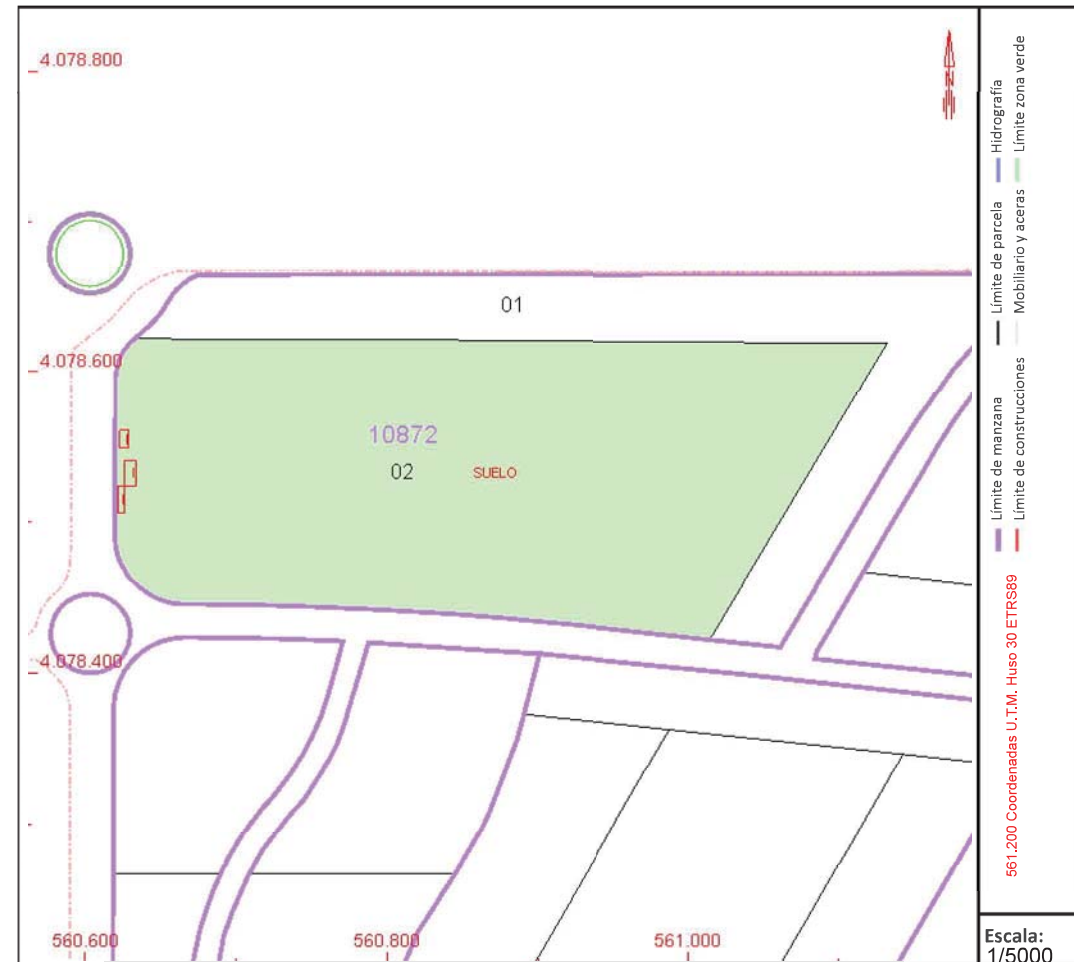
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/01	82
ALMACEN	1/00/02	71
ALMACEN	1/00/03	133

## PARCELA

Superficie gráfica: 82.797 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



**CUATRECASAS**

**Documento III: Fincas resultantes**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS “CTRC” Y “EL 2” EL TOYO**

### 1. Contenido del presente Documento.

1.1. En el presente Documento se procede a relacionar, describir y adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación conforme a las determinaciones del EO.

La descripción de cada una de las parcelas resultantes contiene, de acuerdo con los arts. 92 LISTA y 146, 148 y 152 RLISTA, además de los requisitos que exige la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación del adjudicatario, con referencia, en su caso, a la correspondencia con las fincas originarias, el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y demás datos exigidos por la legislación urbanística.

El contenido de este Documento se complementa con la representación gráfica contenida en los Planos 4, 5 y 7 y las Fichas de las fincas de resultado.

### 2. Relación de las fincas resultantes y su adjudicación.

Las parcelas resultantes, como se ha expuesto en la Memoria del presente Proyecto, han sido adjudicadas en función de su carácter lucrativo o dotacional y en consideración a los derechos en la reparcelación de cada uno de dos (2) propietarios del Ámbito de actuación.

Todas las fincas lucrativas resultantes se adjudican a JOISAN TOYO, S.L. (CTRC 1, 2, 3 y EL y AP-5), al tratarse del único propietario titular de aprovechamientos urbanísticos que participa en la equidistribución de beneficios y cargas (parcela de origen A). La parcela CTRC. EL tiene una vinculación *ob rem* con las parcelas CTRC-1, CTRC-2 y CTRC-3.

La parcela de origen del Ayuntamiento de Almería (parcela B) no tiene atribuido aprovechamiento urbanístico por el EO, al tratarse de una finca de uso dotacional público, obtenida mediante cesión obligatoria y gratuita durante el proceso de gestión urbanística del Plan Parcial.

El Estudio de Ordenación mantiene la superficie del EL-2 (34.450 m<sup>2</sup>), por lo que las superficies se consideran “*sustituidas unas por otras*” conforme al art. 146.4 RLISTA, sin que Corporación local, que obtuvo ese suelo de forma gratuita, tenga derecho a resultar adjudicataria del aprovechamiento lucrativo.

Por su parte, las nuevas fincas dotacionales resultantes previstas en el Estudio de Ordenación (SGEL-08, ECB e INF) son objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Almería como Administración actuante.

En el apartado siguiente se recoge la asignación individual a cada propietario, con expresión de la superficie de suelo, edificabilidad y aprovechamiento de cada una de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

### 3. Descripción de las fincas resultantes y de sus adjudicatarios.

De acuerdo con las determinaciones del EO, en las fichas de las parcelas resultantes (Anexo del Documento III) se incluyen las siguientes referencias:

- Titular al que se le adjudica cada finca.
- Identificación de las fincas resultantes.
- Aprovechamiento urbanístico que les corresponde.
- Edificabilidad máxima.
- Usos.
- Descripción de las fincas conforme a la legislación hipotecaria.
- Cargas, gravámenes, etc.
- Imagen de las fincas resultantes.
- Saldo que corresponde a cada una de las fincas resultantes en el resultado de la Cuenta de Liquidación Provisional.
- Cuota de participación que les corresponde a las fincas de resultado en la Cuenta de Liquidación Definitiva.
- Cuota de participación en la Entidad Urbanística de Conservación.

La relación de fincas lucrativas de resultado con la expresión de su adjudicatario y demás circunstancias queda reflejada en el siguiente cuadro:

CUADRO I: FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS				
FINCAS	USO	UU.AA (m <sup>2</sup> t u.t.c.)	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
1	C.T.R.C. 1	3.942	JOISAN TOYO, S.L.	7.032
2	C.T.R.C. 2	3.274	JOISAN TOYO, S.L.	5.840
3	C.T.R.C. 3	9.889	JOISAN TOYO, S.L.	17.642
4	C.T.R.C. (EL)	-	JOISAN TOYO, S.L.	4.161
5	RT/AP-5	32.076	JOISAN TOYO, S.L.	29.104
TOTAL		<b>49.181</b>		<b>63.779</b>

En el siguiente cuadro se describen las parcelas dotacionales incluidas en el Sector que se adjudican a la Administración urbanística actuante:

CUADRO II: FINCAS RESULTANTES DOTACIONALES				
FINCAS	USO	DENOMINACIÓN	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
6	EL	EL-2	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	34.450
7	SGEL	SGEL-8	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	4.818
8	ECB	ECB	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	13.315
9	INF	INF	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	885
TOTAL				<b>53.468</b>



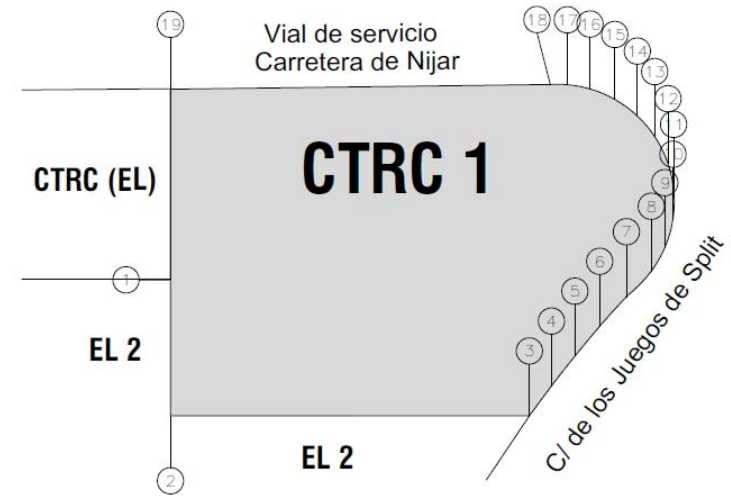
**CUATRECASAS**

**Anexo I: Fichas de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación**

## PARCELA RESULTANTE 1 ("C.T.R.C. 1"). ELEMENTO NÚM. 1 COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela con forma aproximadamente rectangular, denominada "C.T.R.C. 1", incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de Terciario-Recreativo-Comercial, con una superficie de siete mil treinta y dos metros cuadrados (7.032 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con CN-344, al Sur con parcela EL -2; al Este, con Rotonda y Calle de los Juegos de Split, y al Oeste, con parcela EL -2 y parcela C.T.R.C. EL.  Constituye el elemento privativo núm. 1 del complejo inmobiliario privado constituido sobre la parcela C.R.T.C. delimitada por el Estudio de Ordenación.
CALIFICACIÓN:	Uso pormenorizado: Terciario-Recreativo-Comercial.
SUPERFICIE:	7.032 m <sup>2</sup> .
SUPERFICIE TOTAL (INCLUYENDO % CTRC EL):	7.991 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD:	3.318 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	3.942 (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s).
CARGAS:	Afección al pago del saldo de la liquidación provisional por razón de los COSTOS DE URBANIZACION del Ámbito de actuación del que forma parte por la cantidad de 79.419,4077 euros y una cuota en la liquidación definitiva de un 8,0153%.

SERVIDUMBRES PERSONALES de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y las ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos su/s lindero/s que de/n frente a viario público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de la Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento,



cerramiento y mobiliario urbano que se dañen a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de enero y 16 de mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de mayo de 2002.

CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor el Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

Para poder destinar la presente finca de resultado a los usos previstos en el Estudio de Ordenación se deberá acreditar por el interesado que se ha ejecutado o garantizado la ejecución de la parte del EL-2 incluida en la Fase 1 y de la parcela resultante núm. 4 C.T.R.C. EL (elemento común del complejo inmobiliario privado). Esta parcela está vinculada ob rem con una cuota indivisa de un 23,05 por ciento de la parcela C.T.R.C.-EL.

SALDO LIQUIDACIÓN  
PROVISIONAL:

79.419,4077 €.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
GASTOS DE  
URBANIZACIÓN:

8,0153%.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
ENTIDAD DE  
CONSERVACIÓN:

Sujeta a la conservación y mantenimiento de la urbanización con un coeficiente de participación del 0,6042593%; porcentaje que, igualmente, le corresponde en la Entidad Urbanística de Conservación que se ha constituido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ordenanzas del Plan Parcial.

CUOTA DE  
PARTICIPACIÓN EN EL  
COMPEJO INMOBILIARIO

PRIVADO (ELEMENTO  
COMÚN C.T.R.C. EL): 23,05 %

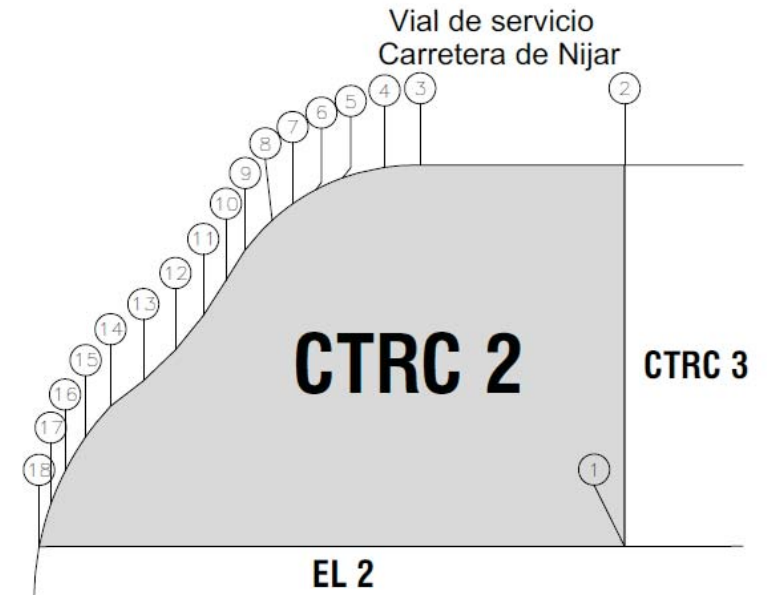
CORRESPONDENCIA: Se corresponde en un 100% con el 8,50% de la Finca de origen A.

PROPIETARIO: Se adjudica a JOISAN TOYO S.L. el 100 % del pleno dominio.

## PARCELA RESULTANTE 2 ("C.T.R.C. 2"). ELEMENTO NÚM. 2 COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela con forma aproximadamente rectangular, denominada "C.T.R.C. 2", incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de Terciario-Recreativo-Comercial, con una superficie de cinco mil ochocientos cuarenta metros cuadrados (5.840 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con CN-344, al Sur con parcela EL -2; al Este, con parcela C.T.R.C. 3, y al Oeste, con Rotonda y Avd. Juegos del Mediterráneo.  Constituye el elemento privativo núm. 2 del complejo inmobiliario privado constituido sobre la parcela C.R.T.C. delimitada por el Estudio de Ordenación.
CALIFICACIÓN:	Uso pomenorizado: Terciario-Recreativo-Comercial.
SUPERFICIE:	5.840 m <sup>2</sup> s.
SUPERFICIE TOTAL (INCLUYENDO % CTRC EL):	6.637 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD:	2.756 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	3.274 UU.AA. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s).
CARGAS:	Afección al pago del saldo de la liquidación provisional por razón de los COSTOS DE URBANIZACION del Ámbito de actuación del que forma parte por la cantidad de 65.961,7156euros y una cuota en la liquidación definitiva de un 6,6571%.

SERVIDUMBRES PERSONALES de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y las ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos su/s linderos que den frente a viario público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de la Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento,



cerramiento y mobiliario urbano que se dañen a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de enero y 16 de mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de mayo de 2002.

CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor el Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

Para poder destinar la presente finca de resultado a los usos previstos en el Estudio de Ordenación se deberá acreditar por el interesado que se ha ejecutado o garantizado la ejecución de la parte del EL-2 incluida en la Fase 1 y de la parcela resultante núm. 4 C.T.R.C. EL (elemento común del complejo inmobiliario privado). Esta parcela está vinculada ob rem con una cuota indivisa de un 19,14 por ciento de la parcela C.T.R.C.-EL.

SALDO LIQUIDACIÓN  
PROVISIONAL: 65.961,7156 €.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
GASTOS DE  
URBANIZACIÓN: 6,6571%.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
ENTIDAD DE  
CONSERVACIÓN:

Sujeta a la conservación y mantenimiento de la urbanización con un coeficiente de participación del 0,5018703%; porcentaje que, igualmente, le corresponde en la Entidad Urbanística de Conservación que se ha constituido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ordenanzas del Plan Parcial.

CUOTA DE  
PARTICIPACIÓN EN EL  
COMEJO INMOBILIARIO  
PRIVADO (ELEMENTO  
COMÚN C.T.R.C. EL):

19,14%

CORRESPONDENCIA:

Se corresponde en un 100% con el 7,02% de la Finca de origen A.

PROPIETARIO

Se adjudica a JOISAN TOYO S.L. el 100 % del pleno dominio.

## PARCELA RESULTANTE 3 (“C.T.R.C. 3”). ELEMENTO NÚM. 3 COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO

**NATURALEZA:** Urbana.

**DESCRIPCIÓN:** Parcela de forma aproximadamente rectangular, denominada “C.T.R.C. 3”, incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de Terciario-Recreativo-Comercial, con una superficie total de diecisiete mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados (17.642 m<sup>2</sup>). Linda, al Norte, con CN-344 y con parcela C.T.R.C EL, al Sur con parcela EL-2; al Este, con parcela C.T.R.C. EL, y al Oeste, con parcela C.T.R.C. 2.

**CALIFICACIÓN:** Uso pomenorizado: Terciario-Recreativo-Comercial.

En el apéndice de esta parcela situado al este y bordeado de la parcela CTRC (EL), con una superficie de 614 m<sup>2</sup>, solo podrán edificarse construcciones compatibles con la naturaleza de espacios libres, es decir quioscos de hostelería, templetos de música, etc.

**SUPERFICIE:** 17.642 m<sup>2</sup>s.

**SUPERFICIE TOTAL (INCLUYENDO % CTRC EL):** 20.047 m<sup>2</sup>s

**EDIFICABILIDAD:** 8.325 m<sup>2</sup>t.

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:** 9.889 UU.AA. (m<sup>2</sup>t u.t.c./m<sup>2</sup>s).

**CARGAS:** Afección al pago del saldo de la liquidación provisional por razón de los COSTOS DE URBANIZACION del Ámbito de actuación del que forma parte por la cantidad de 199.242,608 euros y una cuota en la liquidación definitiva de un 20,1083%.

**SERVIDUMBRES PERSONALES** de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y las ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos su/s lindero/s que den frente a viario público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado



además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de la Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento, cerramiento y mobiliario urbano que se dañen a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de enero y 16 de mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de mayo de 2002.

CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

Para poder destinar la presente finca de resultado a los usos previstos en el Estudio de Ordenación se deberá acreditar por el interesado que se ha ejecutado o garantizado la ejecución de la parte del EL-2 incluida en la Fase 1, del vial de servicio de la carretera CN-344 y de la parcela resultante núm. 4 C.T.R.C. EL (elemento común del complejo inmobiliario privado). Esta parcela está vinculada ob rem con una cuota indivisa de un 57,81 por ciento de la parcela C.T.R.C.-EL.

SALDO LIQUIDACIÓN  
PROVISIONAL: 199.242,608 €.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
GASTOS DE  
URBANIZACIÓN: 20,1083 %.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
ENTIDAD DE  
CONSERVACIÓN: Sujeta a la conservación y mantenimiento de la urbanización con un coeficiente de participación del 1,5159363%; porcentaje que, igualmente, le corresponde en la Entidad Urbanística de Conservación que se ha constituido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ordenanzas del Plan Parcial.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL COMEJO INMOBILIARIO PRIVADO (ELEMENTO COMÚN C.T.R.C. EL):

57,81%

CORRESPONDENCIA:

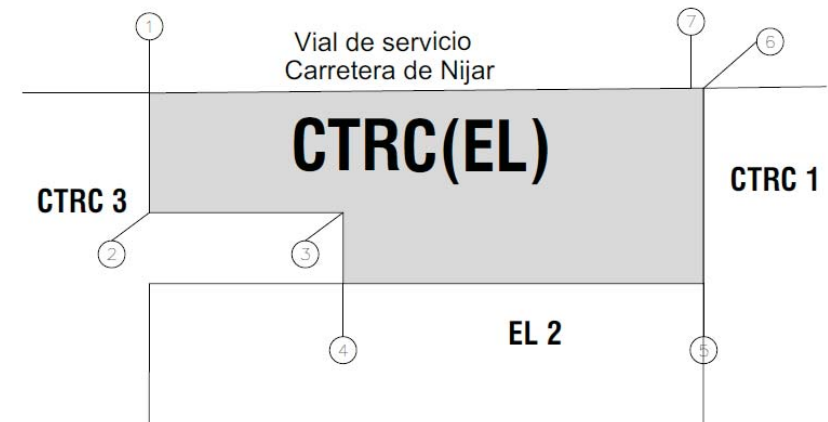
Se corresponde en un 100% con el 21,32% de la Finca de origen A.

PROPIETARIO

Se adjudica a JOISAN TOYO S.L. el 100 % del pleno dominio

## PARCELA RESULTANTE 4 (“C.T.R.C. EL”). ELEMENTO COMÚN COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela denominada “C.T.R.C. EL” de forma aproximadamente rectangular incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de espacio libre vinculado al uso Terciario-Recreativo-Comercial, con una superficie total de cuatro mil ciento sesenta y un metros cuadrados (4.161 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con CN-344, al Sur con parcela EL -2 y con parcela C.T.R.C. 3; al Este, con parcela C.T.R.C. 1, y al Oeste, con parcela C.T.R.C. 3.
CALIFICACIÓN:	Uso pormenorizado: Espacio libre privado asociados al uso Terciario-Recreativo-Comercial desarrollado en los elementos privados del complejo inmobiliario privado (parcelas C.T.R.C. 1, C.T.R.C. 2 y C.T.R.C. 3) .  Esta parcela se corresponde con el espacio libre ajardinado que han de reservar cada una de las parcelas edificables CTRC-1, CTRC-2 y CTRC-3 del complejo inmobiliario privado según establece el art.52 de las Ordenanzas Reguladoras del Estudio de Ordenación.
SUPERFICIE:	4.161 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD:	0,00 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	0,00 UU.AA. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s).
CARGAS:	SERVIDUMBRES PERSONALES de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y las ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos su/s lindero/s que den frente a viario público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de la Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento, cerramiento y mobiliario urbano que se dañen a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de



Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de enero y 16 de mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de mayo de 2002.

CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor el Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

Para poder destinar la presente finca de resultado a los usos previstos en el Estudio de Ordenación se deberá acreditar por el interesado que se ha ejecutado o garantizado la ejecución de la parte del EL-2 incluida en la Fase 1 y el vial de servicio de la carretera CN-344. Esta parcela está vinculada ob rem con (i) la parcela C.T.R.C.-1 en una cuota indivisa de un 23,05% ;(ii) a la parcela C.T.R.C.-2 en una cuota indivisa de un 19,14% y (iii) a la parcela C.T.R.C.-3 en una cuota indivisa de un 57,81%.

SALDO LIQUIDACIÓN  
PROVISIONAL:

0,00 €.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
GASTOS DE  
URBANIZACIÓN:

0,00 %.

CUOTA PARTICIPACIÓN  
ENTIDAD DE  
CONSERVACIÓN:

0,00%.

ELEMENTO COMÚN DEL  
COMEJO INMOBILIARIO  
PRIVADO (VINCULADO A  
LAS PARCELAS C.T.R.C. 1,  
2 Y 3)

CORRESPONDENCIA:

Se corresponde en un 100% con el 5,02 % de la Finca de origen A.

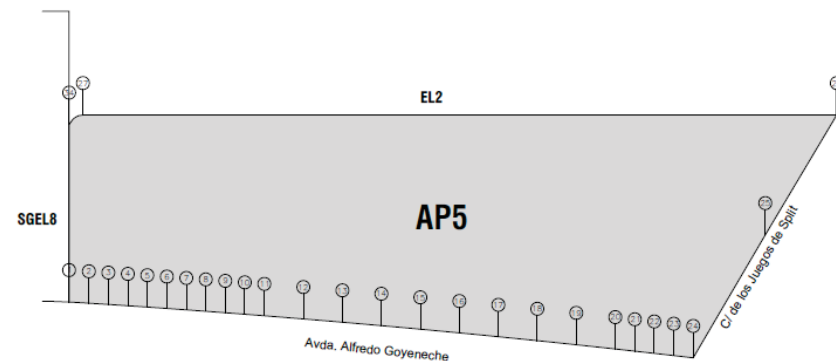
PROPIETARIO

Se adjudica a JOISAN TOYO S.L. el 100 % del pleno dominio.

## PARCELA RESULTANTE 5 (“AP-5”)

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de forma trapezoidal, denominada AP5, incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de residencial turístico plurifamiliar, con una superficie de veintinueve mil ciento cuatro (29.104 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con parcela de espacio libre público (EL 2) al Sur, con Avenida Alfredo Goyeneche; al Este, con Calle de los Juegos de Split, y al Oeste, con parcela de sistema general de espacios libres (SGEL-8).
CALIFICACIÓN:	Uso pomenorizado: Residencial Turístico Vivienda Plurifamiliar (AP).
SUPERFICIE:	29.104 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD:	27.000 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	32.076 uu.aa. (m <sup>2</sup> t u.t.c./m <sup>2</sup> s)
CARGAS:	Afección al pago del saldo de la liquidación provisional por razón de los COSTOS DE URBANIZACIÓN del Ámbito de actuación del que forma parte por la cantidad de 646.233,80 euros y una cuota en la liquidación definitiva de un 65,2193%.

SERVIDUMBRES PERSONALES de paso de cables y tuberías de construcción subterráneas para suministro de gas, telecomunicaciones, electricidad, recogida neumática de basuras y otros servicios y a favor de las respectivas compañías suministradoras, que comprenden: a) La ocupación del subsuelo por los cables y tuberías a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos y la ordenanzas municipales. b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo y fijación de las tuberías, cables y otros elementos conductores. c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de las tuberías y cables, así como la ocupación temporal de aquellas zonas que sean necesarias para su conservación y reparación. Estas servidumbres afectan a una franja de tres metros de ancho sobre la zona libre de edificación, a constar desde el límite de la parcela y a lo largo de todos sus linderos que dan frente a viario público. A fin de garantizar la debida protección, reparación y sustitución de conducciones y elementos complementarios de dichas redes de servicios, el propietario de las parcelas no podrá erigir sobre dicha franja edificación, instalación ni estructura, sin que ello menoscabe el derecho del propietario al cerramiento y ajardinamiento de su parcela, estando obligado además a facilitar la realización de las mencionadas tareas por los responsables de las Entidades Suministradoras, estando obligadas éstas a la reposición y ajardinamiento del cerramiento y mobiliario urbano que se dañen a consecuencia de la citada servidumbre. En todo caso, en relación con las servidumbres reguladas por disposiciones especiales será de aplicación lo dispuesto en las mismas. Así resulta de la Certificación del Acuerdo Aprobatorio del Proyecto de Reparcelación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Almería el 24 de julio de 2001; complementada por otras dos de fecha 3 de enero y 14 de mayo de 2002, que motivaron la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de mayo de 2002



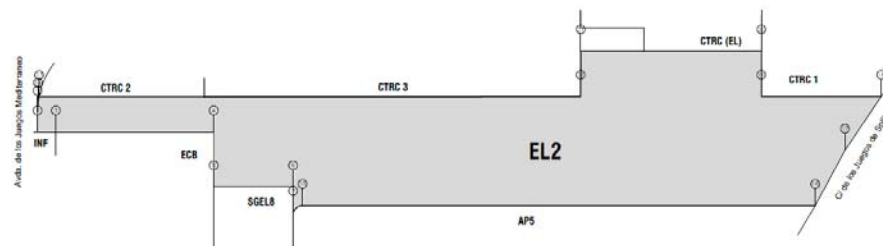
CONDICION RESOLUTORIA pactada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería en la escritura otorgada en Almería, el treinta y uno de octubre dos mil seis, ante el Notario Don Joaquín No Sánchez de León, que motivó la inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, de la que resulta que "Joisán Toyo, S.L.", como adjudicataria de esta finca, se obliga a: "El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la urbanización interior de la parcela conforme al planeamiento aprobado, así como a edificarla según la licencia concedida, ejecutando todo ello en los plazos previstos con las consecuencias que en caso de incumplimiento se recojan en el presente pliego y en la ley. La obligación de ejecutar la urbanización del espacio libre EL-2 será por cuenta y cargo del adjudicatario de la parcela objeto del presente pliego, colindante con el mismo, y los viarios existente, mediante un proyecto unitario, elevando tal obligación a elemento esencial del contrato. Para ello ha de constituirse un aval bancario a favor el Excmo. Ayuntamiento de Almería, a primer requerimiento, como garantía de la ejecución del espacio libre EL-2 por importe de 1.400.000 euros. Dicho aval será entregado con anterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento, este devolverá el aval en un plazo no superior a cinco días hábiles desde que este fuese solicitado". En los supuestos de segregación o división de la parcela en las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento de aplicación, previa licencia del Ayuntamiento, todos los derechos y obligaciones establecidos en este pliego para el adjudicatario le serán de aplicación a los titulares resultantes de las referidas operaciones en las proporciones que correspondan en cada caso. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comprador, las cuales se elevan a elemento esencial de la presente compraventa, tiene el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa y de la adjudicación de la que trae causa.

Para poder destinar la presente finca de resultado a los usos previstos en el Estudio de Ordenación se deberá acreditar por el interesado que se ha ejecutado o garantizado la ejecución de la parte del EL-2 incluida en la Fase 2 y del SGEL-8.

SALDO LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	646.233,869 €.
CUOTA PARTICIPACIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN:	65,2193%.
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN:	Sujeta a la conservación y mantenimiento de la Urbanización, contribuyendo con un coeficiente de participación del 4,9164855%; proporción que igualmente le corresponde en la Entidad Urbanística de Conservación que se ha constituido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ordenanzas del Plan Parcial.
CORRESPONDENCIA:	Se corresponde en un 100% con el 35,15% de la finca de origen A.
PROPIETARIO:	Se adjudica a JOISAN TOYO S.L. el 100 % del pleno dominio.

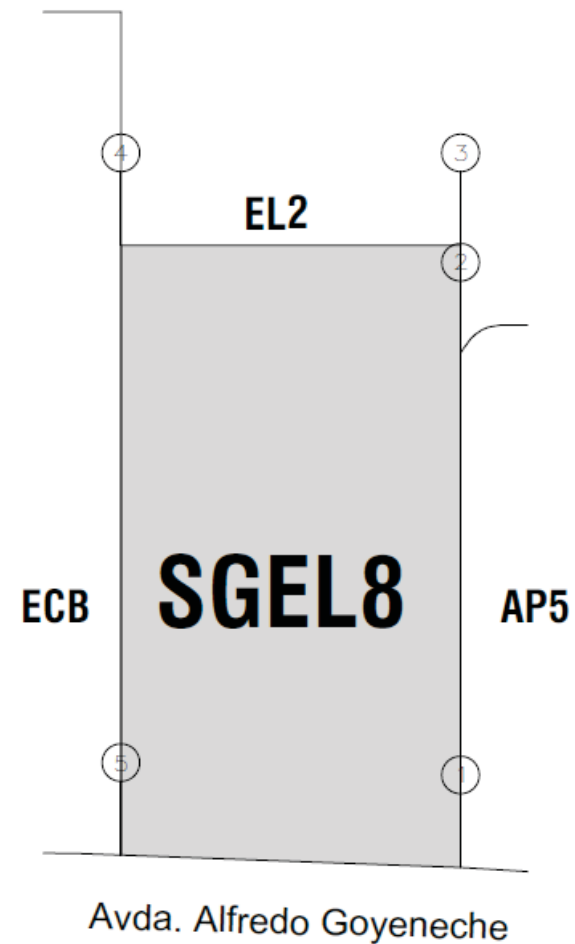
## PARCELA RESULTANTE 6 (“EL-2”)

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de forma irregular, denominada EL-2, incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de Espacio Libre, con una superficie de treinta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (34.450 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con las parcelas de uso Comercial CTRC 1, 2, 3 y EL; al Sur, con parcela de uso residencial AP-5, parcela de sistema general de espacios libres (SGEL-8), parcela de equipamiento comunitario básico (ECB) y parcela de infraestructura (INF); al Este, con Calle de los Juegos de Split, y al Oeste, con parcela de equipamiento comunitario básico (ECB) y Avenida de los Juegos del Mediterráneo.
CALIFICACIÓN:	Uso pomenorizado: Espacio Libre.
SUPERFICIE:	34.450 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD:	0,00 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	0,00 uu.aa.
CARGAS:	Libre de cargas.
SALDO LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 €.
CUOTA PARTICIPACIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN:	0,00 %.
CORRESPONDENCIA:	Se corresponde en un 100 % con el 100% de la finca de origen B.
PROPIETARIO	Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA.



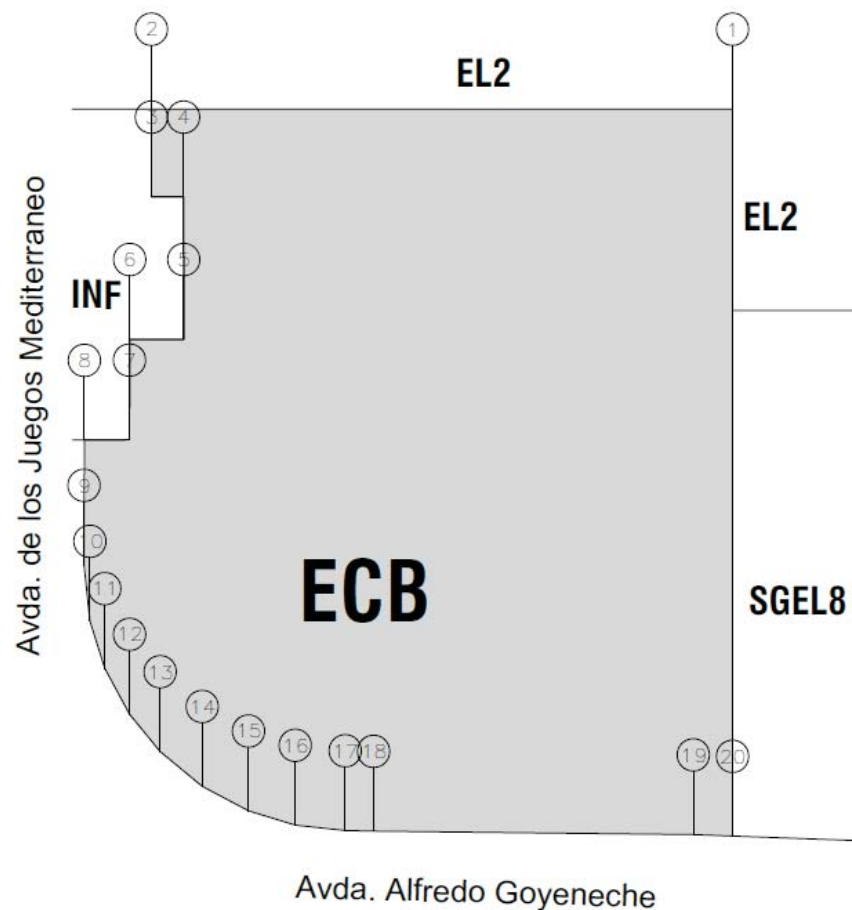
## PARCELA RESULTANTE 7 (“SGEL-8”)

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de forma rectangular, denominada SGEL 8 incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de Sistema General de Espacios Libres, con una superficie de cuatro mil ochocientos dieciocho metros cuadrados (4.818 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con espacio libre público (EL 2); al Sur, con Avenida Alfredo Goyeneche; al Este, con parcela residencial (AP-5) y al Oeste con parcela de equipamiento comunitario básico (ECB).
CALIFICACIÓN:	Uso pormenorizado: Sistema General de Espacios Libres.
SUPERFICIE:	4.818 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD:	0,00 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	0,00 uu.aa.
CARGAS:	Libre de cargas y arrendatarios.
SALDO LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	0,00 €.
CUOTA PARTICIPACIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN:	0,00 %.
CORRESPONDENCIA:	Se corresponde en un 100% con el 5,83 % de la finca de origen A.
PROPIETARIO:	Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA.



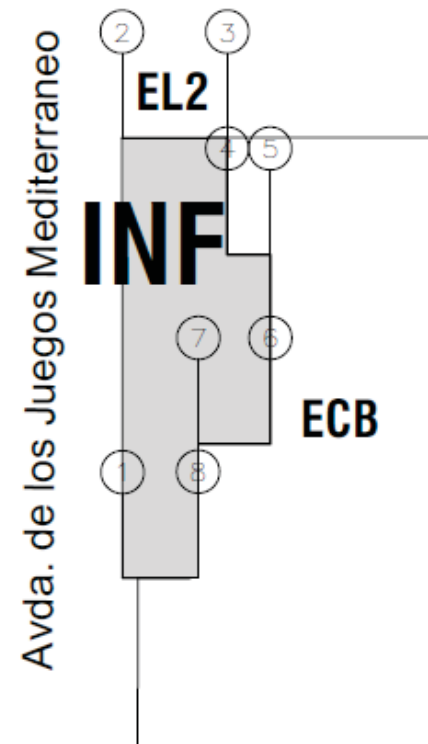
## PARCELA RESULTANTE 8 ("ECB")

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de forma rectangular, denominada ECB incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de Equipamiento Comunitario Básico, con una superficie de trece mil trescientos quince metros cuadrados (13.315 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con espacio libre público (EL 2); al Sur, con Avenida Alfredo Goyeneche; al Este, con parcela sistema general equipamiento (SGEL 8) y al Oeste con Avd. Juegos del Mediterráneo y parcela de infraestructura (INF).
CALIFICACIÓN:	Uso pormenorizado: Equipamiento Comunitario Básico.
SUPERFICIE:	13.315 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD:	0,00 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	0,00 uu.aa.
CARGAS:	Libre de cargas y arrendatarios.
SALDO LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	0,00 €.
CUOTA PARTICIPACIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN:	0,00 %.
CORRESPONDENCIA:	Se corresponde en un 100% con el 16,09 % de la finca de origen A.
PROPIETARIO:	Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA.



## PARCELA RESULTANTE 9 (“INF”)

NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de forma irregular, denominada INF incluida en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación de Mejora Urbana de las parcelas CTRC y EL-2 del Plan Parcial SUNP-TOYO-01 del PGOU de Almería, calificada de Infraestructura, con una superficie de ochocientos ochenta y cinco metros cuadrados (885 m <sup>2</sup> ). Linda, al Norte, con espacio libre público (EL 2); al Sur y al Este, con parcela equipamiento comunitario básico (ECB); y al Oeste con Avda. Juegos del Mediterráneo.
CALIFICACIÓN:	Uso pomenorizado: Infraestructura.
SUPERFICIE:	885 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD:	0,00 m <sup>2</sup> t.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO:	0,00 uu.aa.
CARGAS:	Libre de cargas y arrendatarios.
SALDO LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	0,00 €.
CUOTA PARTICIPACIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN:	0,00 %.
CORRESPONDENCIA:	Se corresponde en un 100% con el 1,07% de la finca de origen A.
PROPIETARIO:	Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA.
EDIFICACIONES:	<ul style="list-style-type: none"><li>(i) Una Estación de Bombeo de Aguas Residuales denominada “EBAR CB4”, con una superficie construida de 133 m2.</li><li>(ii) Un Centro de Transformación de energía eléctrica con una superficie construida de 82 m2.</li><li>(iii) Una caseta almacén central de riego con una superficie construida de 71 m2.</li></ul>





**CUATRECASAS**

**Documento IV: Cuenta de liquidación provisional**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS “CTRC” Y “EL 2” EL TOYO**

### 1. Cuenta de liquidación provisional.

1.1 En el presente documento se formula la Cuenta de Liquidación Provisional (en adelante, también, "CLP") que establece, con dicho carácter, la cantidad que corresponde asumir a JOISÁN TOYO, S.L., único adjudicatario de parcelas lucrativas resultantes, en relación con el importe total de las obras y otros gastos que procedan para la ejecución de la actuación de mejora urbana.

1.2. Como su propio nombre indica, la Cuenta de Liquidación Provisional constituye un balance del proceso de equidistribución que tiene el carácter de una previsión sobre sus resultados, por lo que no deja de ser, por muy afinada que esté, una estimación.

En consecuencia, una vez concluida la ejecución de la actuación de mejora urbana, deberá procederse a su liquidación definitiva, cuyo contenido tendrá, conforme al art. 165.2 RGLISTA, efectos exclusivamente económicos, sin afectar a la titularidad real de los terrenos.

Para la liquidación definitiva de la actuación se deberán considerar:

- a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas lucrativas resultantes que se hayan producido con posterioridad a la aprobación del proyecto de equidistribución.
- b) Los errores y omisiones que se hubiesen producido en la CLP.
- c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al acuerdo de reparcelación.

1.3. Para la determinación de la carga económica que debe gravar a las parcelas lucrativas resultantes, en función de los gastos derivados del proceso de equidistribución, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer -con suficiente aproximación- el coste de la actuación urbanística, a partir de las previsiones del importe total de las partidas que hay que conceptuar como gastos de urbanización (art. 189 RGLISTA), a sufragar por los adjudicatarios de las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación (en este caso, exclusivamente, JOISAN TOYO, S.L.).

1.4. En los subapartados siguientes se procede a la evaluación de las diversas partidas que conforman la Cuenta de Liquidación Provisional conforme a la información obrante en la Memoria Económica del Estudio de Ordenación y a su imputación a las parcelas lucrativas resultantes adjudicadas a JOISAN TOYO, S.L.

1.5 En el **Cuadro I** se cuantifican los "Gastos de urbanización" de la Actuación de mejora urbana:

<b>CUADRO I: GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE (€)</b>
PEC obras urbanización interior	900.770,50
Gastos de gestión (10% del PEC obras)	90.077,05
<b>TOTAL</b>	<b>990.847,60</b>

1.6. En consecuencia, los gastos de ejecución del planeamiento que se han de incluir en la CLP ascienden a la cantidad de 990.847,60 euros, como ha quedado reflejado en el cuadro anterior.

1.7. Atendiendo a la cantidad establecida en el apartado anterior, resulta la CLP por parcelas lucrativas resultantes que se recoge en el **Cuadro II ("Cuenta de liquidación provisional por parcelas lucrativas resultantes")**:

<b>CUADRO II: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES</b>				
<b>PARCELA</b>	<b>%</b>	<b>APROVECHAMIENTO UU.AA. (m<sup>2</sup>t u.t.c.)</b>	<b>ADJUDICATARIO</b>	<b>IMPORTE (€)</b>
<b>1. C.T.R.C. 1</b>	8,0153	3.942	JOISAN TOYO, S.L.	79.419,41
<b>2. C.T.R.C. 2</b>	6,6571	3.274	JOISAN TOYO, S.L.	65.961,71
<b>3. C.T.R.C. 3</b>	20,1083	9.889	JOISAN TOYO, S.L.	199.242,62
<b>4. C.T.R.C. EL</b>	-	-	JOISAN TOYO, S.L.	-
<b>5. AP-5</b>	65,2193	32.076	JOISAN TOYO, S.L.	646.223,86
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>41.181</b>		<b>990.847,60</b>

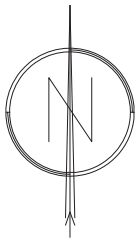
1.8 De conformidad con el art. 20.2.a) RHU, la carga de afección de las fincas al pago de los gastos de urbanización podrá cancelarse en cualquier momento, siempre que se acompañe a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate, sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 163 y 164 RGLISTA.



**CUATRECASAS**

**Documento V: Planos**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS "CTRC" Y "EL 2" EL TOYO**



PROYECTO:  
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
 PARCELAS "CTRC" Y "EL-2" DEL  
 PLAN PARCIAL SUNP TOYO I**

SITUACIÓN:  
**PARCELA CTRC Y EL 2.  
 SUNP TOYO I. ALMERÍA**

PLANO:  
**SITUACION**

**RELACIÓN CON LA CIUDAD**

Nº DE PLANO: **01**

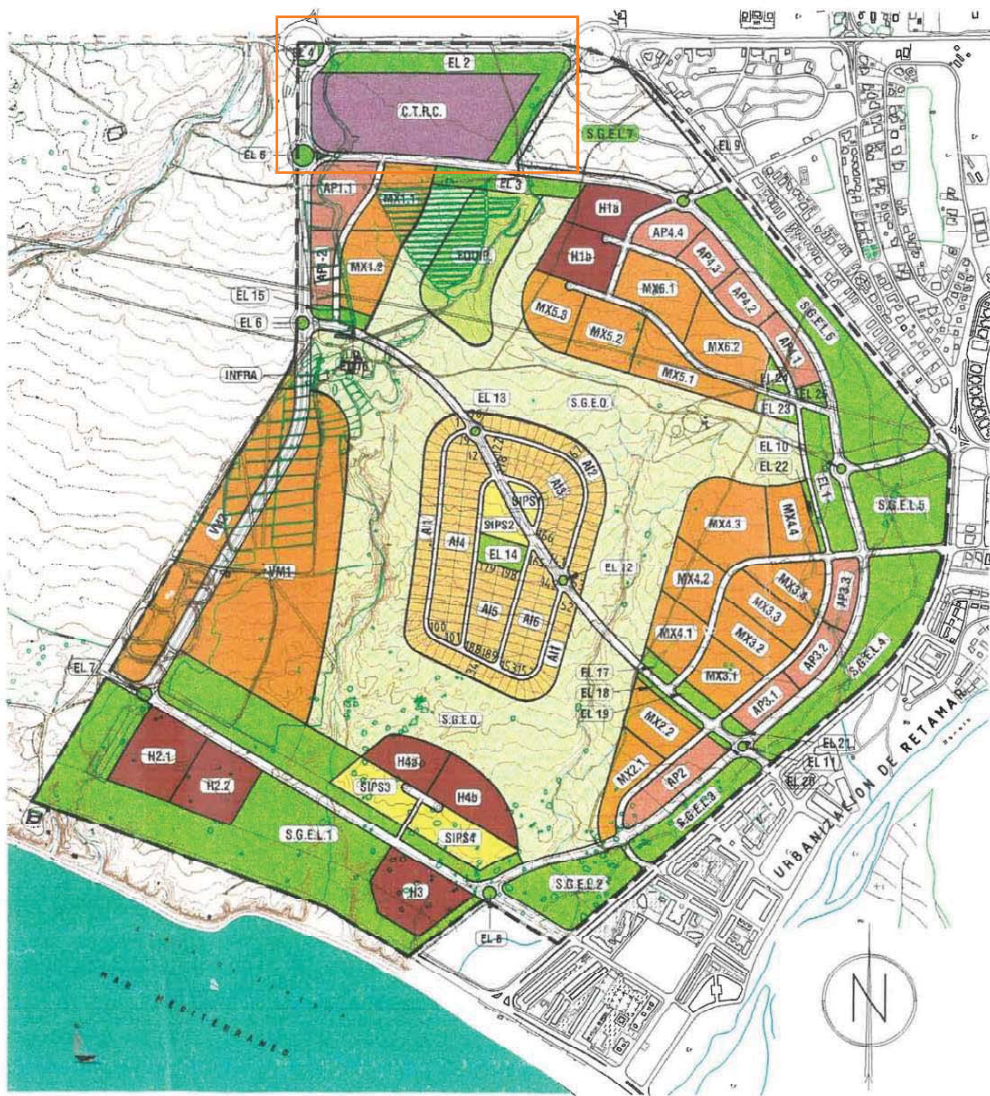
DIBUJADO: SCE  
 ESCALA: 1/10.000  
 FECHA: 10/2023  
 MODIFICADO: 06/2024  
 REFERENCIA: 0221  
 PROMOTOR:

**JOISAN TOYO S.L.**  
 C/ Altamira 5, 1º. 04005, ALMERÍA.

Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P.  
 C/Arapiles 15, 1º. 04001. ALMERÍA  
 t: 950 237 722  
 f: 950 280 909  
 e: info@arapilesarquitectos.es  
 www.arapilesarquitectos.com

*Segunda Cédula Espina Mª M.ª Fernández Victoria Alfonso Monte de Pro.*

**ARAPILES**  
 arquitectos asociados



Escala 1:10.000

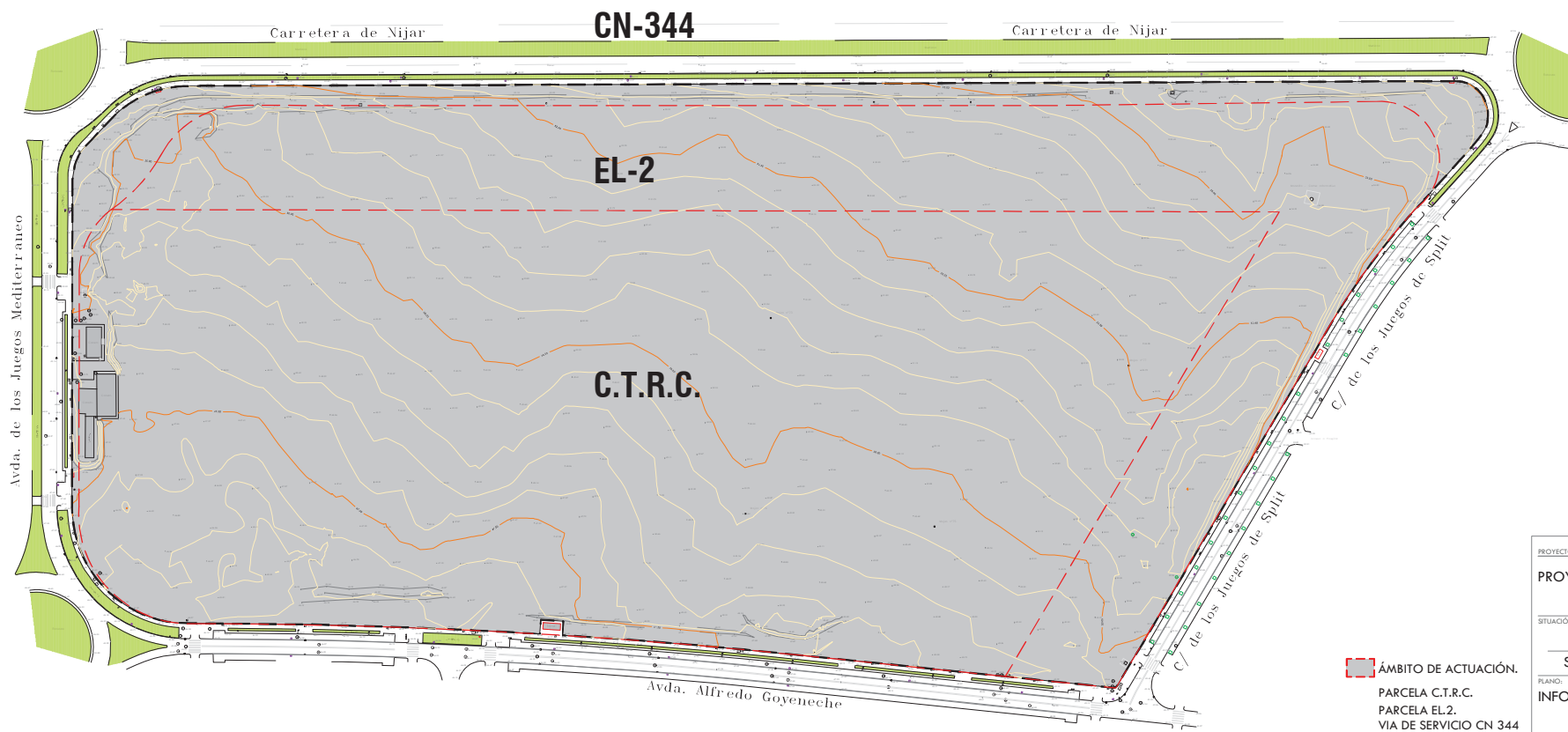



PROYECTO DE REPARCELACION DE "EL TOYO-1". ALMERIA  
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALMERIA  
 GESTION: E.P.S.A.  
 PARCELAS RESULTANTES N°12.4

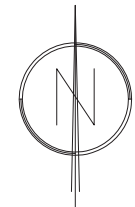
PROYECTO:	PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARCELAS "CTRC" Y "EL-2" DEL PLAN PARCIAL SUNP TOYO I
SITUACIÓN:	PARCELA CTRC Y EL-2. SUNP TOYO I. ALMERÍA
PLANO:	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Nº DE PLANO:	ORDENACIÓN
<b>02</b>	
DIBUJADO:	SCE
ESCALA:	1/10.000
FECHA:	09/2028
MODIFICADO:	
REFERENCIA:	0221
PROMOTOR:	JOISAN TOYO S.L. C/ Almirra 5, 1º. 04005, ALMERÍA.
	Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P. C/Arapiles 15, 1º. 04001. ALMERÍA t: 950 237 722 f: 950 280 909 e: info@arapilesarquitectos.es www.arapilesarquitectos.com

*Joisan Toyo*  
 Segundia Cárdenas Espinosa Mº M.ª Fernández Victoria Alfonso Morera de Pro.





 **ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**  
 PARCELA C.T.R.C.  
 PARCELA EL.2.  
 VIA DE SERVICIO CN 344



Escala 1:2.000

PROYECTO:  
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
 PARCELAS "CTRC" Y "EL-2" DEL  
 PLAN PARCIAL SUNP TOYO I

SITUACIÓN:  
**PARCELA CTRC Y EL.2.**  
 SUNP TOYO I. ALMERÍA

PLANO:  
**INFORMACIÓN Y DELIMITACIÓN**  
 TOPOGRÁFICO ACTUAL

Nº DE PLANO: **03** ORDENACIÓN

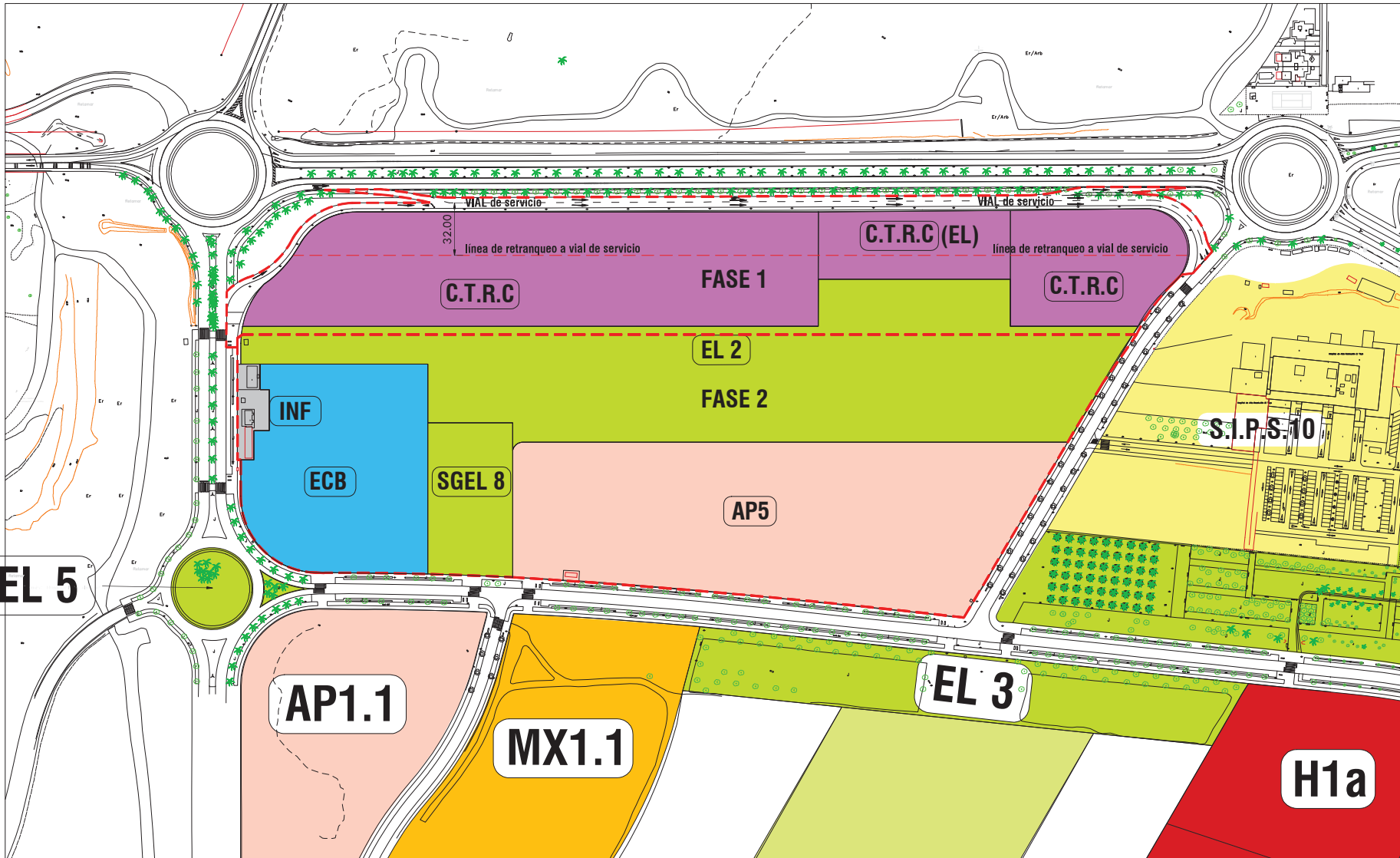
DIBUJADO: SCE  
 ESCALA: 1/2.000  
 FECHA: 06/2023  
 MODIFICADO:  
 REFERENCIA: 0221  
 PROMOTOR:

**JOISAN TOYO S.L.**  
 C/ Altamira 5, 1º. 04005, ALMERÍA.

Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P.  
 C/Arapiles 15, 1º. 04001. ALMERÍA  
 t: 950 237 722  
 f: 950 280 909  
 e: info@arapilesarquitectos.es  
 www.arapilesarquitectos.com

  
 Segunda Ciudadán Espinas Mª Victoria Alfonso Monte de Pro





S.G.E.Q. SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTO	H. HOTELERO	INFRA INFRAESTRUCTURA	AP PLURIFAMILIAR (AP)
E.L. ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)	EQUIP. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (S.I.P.S.4)	V.M. VILLA DEL MEDITERRANEO	MX RESIDENCIAL MIXTA (MX)
S.I.P.S. SISTEMAS DE INTERES PUBLICO SOCIAL	C.T.R.C. CENTRO TERCIARIO/RECREATIVO/COMERCIAL	E.C.B. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BASICO	AI UNIFAMILIAR AISLADA (AI)
		R.T. RESIDENCIAL TURISTICO	



Escala 1:2.500

PARCELA	SUPERF. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> )	APROVECH.
CTRC	34.675	14.399	17.105
AP 5	29.104	27.000	32.076
ECB	13.316		
INF	885		
EL2	34.450		
S.G.E.L. 8	4.818		
<b>Total</b>	<b>117.247</b>	<b>41.399</b>	<b>49.181</b>

PROYECTO:  
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
 PARCELAS "CTRC" Y "EL-2" DEL  
 PLAN PARCIAL SUNP TOYO I**

SITUACIÓN:  
**PARCELA CTRC Y EL2.  
 SUNP TOYO I. ALMERÍA**

PLANO:  
**ORDENACIÓN DETALLADA  
 ESTUDIO DE ORDENACIÓN**

Nº DE PLANO: **04**

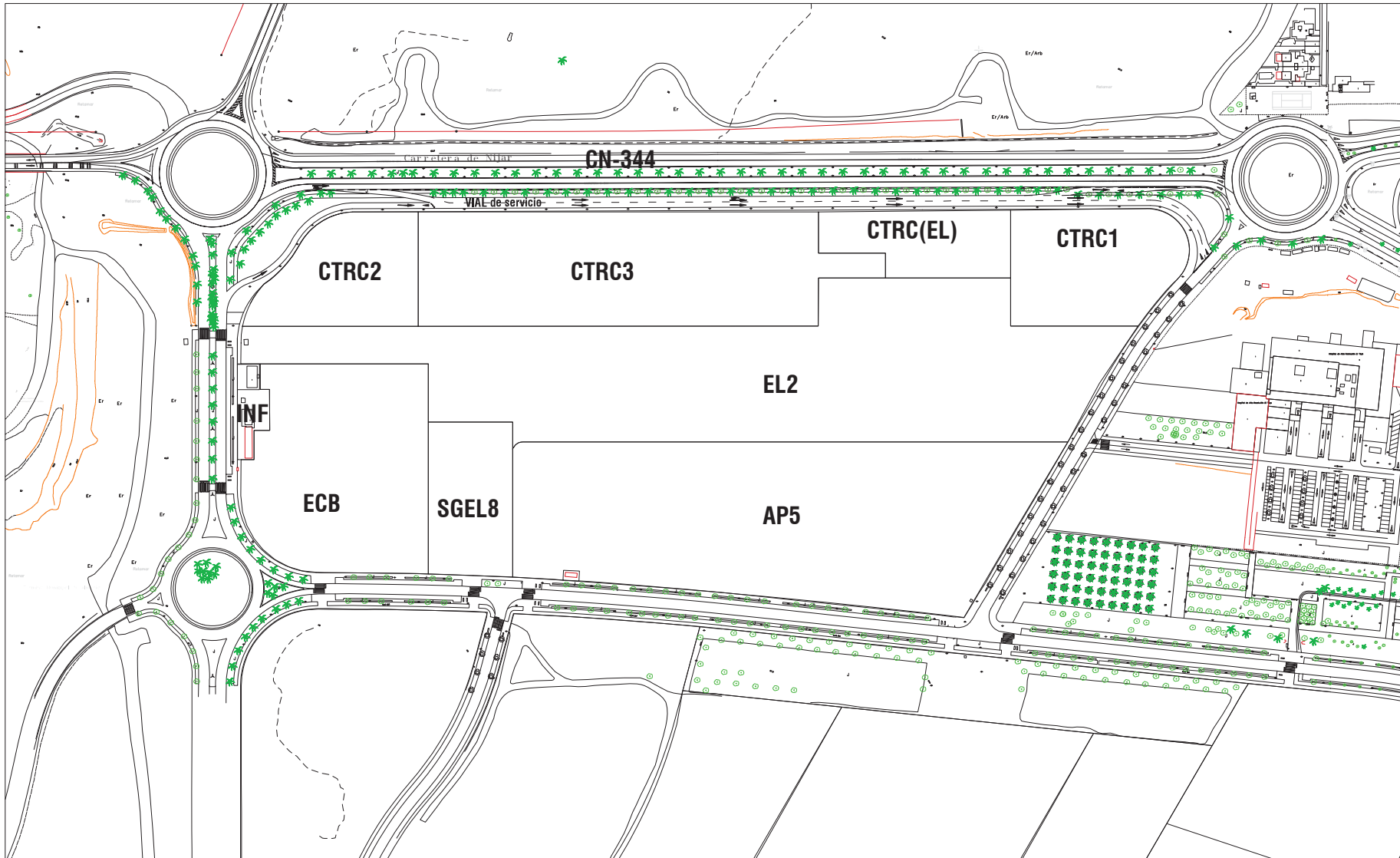
DIBUJADO: SCE  
 ESCALA: 1/2.500  
 FECHA: 06/2023  
 MODIFICADO:  
 REFERENCIA: 0221  
 PROMOTOR:

**JOISAN TOYO S.L.**  
 C/ Altamira 5, 1º. 04005, ALMERÍA.

Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P.  
 C/Arapiles 15, 1º. 04001. ALMERÍA  
 t: 950 237 722  
 f: 950 280 909  
 e: info@arapilesarquitectos.es  
 www.arapilesarquitectos.com

Segundo Cárdenas Espinosa Mº Mús. Fideicomiso Victoria Alfonso Monte de Pro.

**ARAPILES**  
 arquitectos asociados



Escala 1:2.500

FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS				
Nº FINCA	PARCELA	SUPERF. (m2)	ADJUDICATARIO	PORCENTAJE
1	CTRC 1	7,032	JOISAN TOYO S.L.	100%
2	CTRC 2	5,040	JOISAN TOYO S.L.	100%
3	CTRC 3	17,642	JOISAN TOYO S.L.	100%
4	CTRC (EL)	4,161	JOISAN TOYO S.L.	100%
5	RT/AP 5	29,104	JOISAN TOYO S.L.	100%
	Total	63,779		
FINCAS RESULTANTES DOTACIONALES				
	PARCELA	SUPERF. (m2)	ADJUDICATARIO	PORCENTAJE
6	EL2	34,450	AYTO. DE ALMERIA	
7	S,G,EL, 8	4,818	AYTO. DE ALMERIA	
8	ECB	13,315	AYTO. DE ALMERIA	
9	INF	885	AYTO. DE ALMERIA	
	Total	53,468		

PROYECTO:  
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
 PARCELAS "CTRC" Y "EL-2" DEL  
 PLAN PARCIAL SUNP TOYO I

SITUACIÓN:  
**PARCELA CTRC Y EL-2.**  
 SUNP TOYO I. ALMERÍA

PLANO:  
**ADJUDICACIÓN**

Nº DE PLANO: **05** ORDENACIÓN

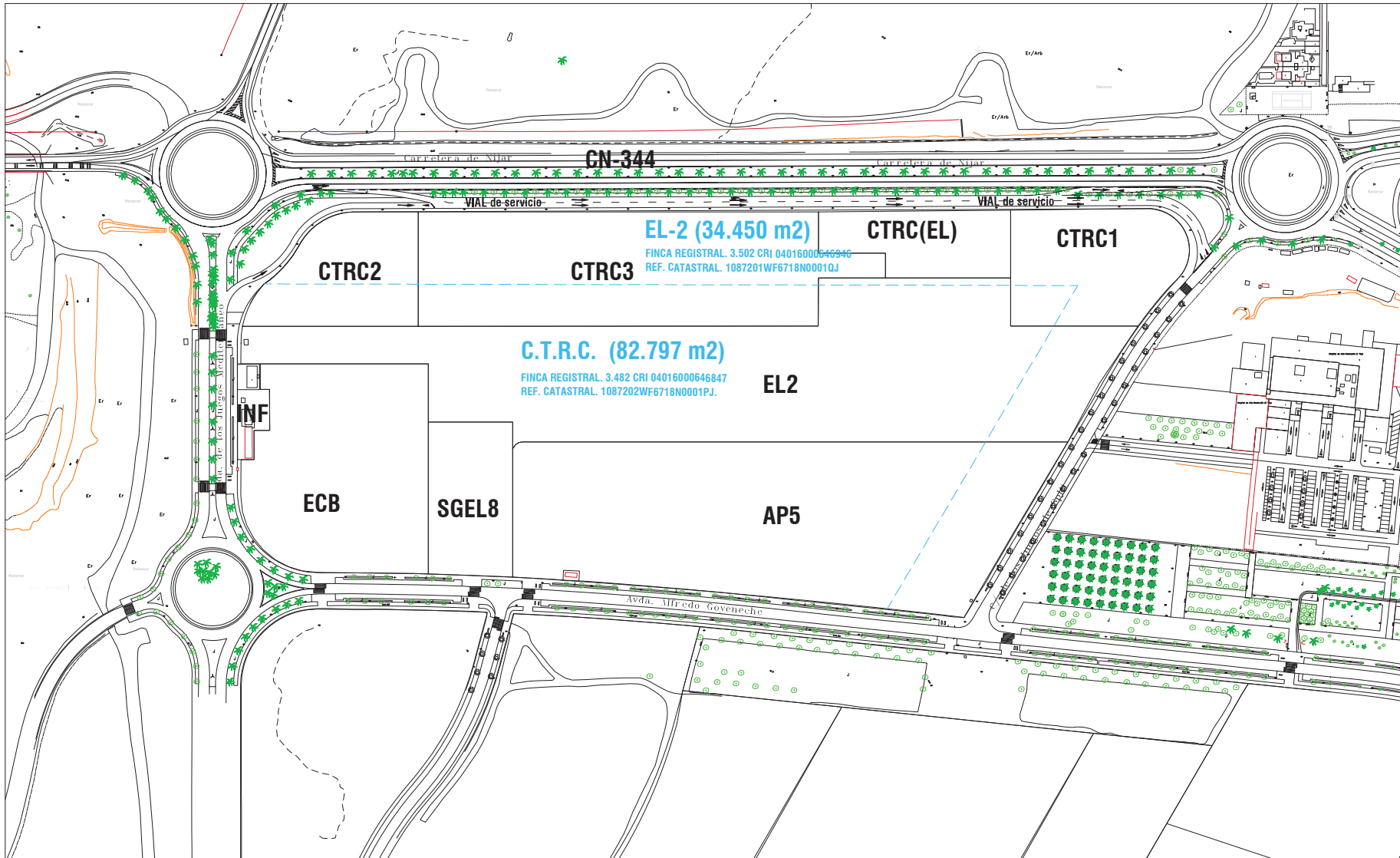
DIBUJADO: SCE  
 ESCALA: 1/2.500  
 FECHA: 09/2023  
 MODIFICADO: 10/2023  
 REFERENCIA: 0221  
 PROMOTOR:

**JOISAN TOYO S.L.**  
 C/ Almirante 5, 1º. 04005, ALMERÍA.

Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P.

C/Arapiles 15, 1º. 04001. ALMERÍA  
 t: 950 237 722  
 f: 950 280 909  
 e: info@arapilesarquitectos.es  
 www.arapilesarquitectos.com





Escala 1:2.500

--- FINCAS DE ORIGEN  
 — FINCAS DE RESULTADO

PROYECTO:  
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
 PARCELAS "CTRC" Y "EL-2" DEL  
 PLAN PARCIAL SUNP TOYO I

SITUACIÓN:  
**PARCELA CTRC Y EL-2.**  
 SUNP TOYO I. ALMERÍA

PLANO:  
**SUPERPOSICIÓN FINCAS**  
 DE ORIGEN Y DE RESULTADO

Nº DE PLANO: **06** ORDENACIÓN

DIBUJADO: SCE  
 ESCALA: 1/2.500  
 FECHA: 09/2025  
 MODIFICADO: 10/2025  
 REFERENCIA: 0221  
 PROMOTOR:

**JOISAN TOYO S.L.**  
 C/ Altamira 5, 1º. 04005, ALMERÍA.

Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P.  
 C/Arapiles 15, 1º. 04001. ALMERÍA  
 t: 950 237 722  
 f: 950 280 909  
 e: info@arapilesarquitectos.es  
 www.arapilesarquitectos.com

Segunda Ciudad Espinosa Nº 106. Firmados: Victoria Alfonso Morde de Pro.

**ARAPILES**  
 arquitectos asociados

# CTRC 1

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y
1	561088,53	4078624,47
2	561088,53	4078595,04
3	561166,30	4078595,04
4	561171,08	4078601,50
5	561176,14	4078607,97
6	561181,51	4078614,44
7	561187,32	4078620,83
8	561192,71	4078626,33
9	561195,63	4078631,45
10	561197,39	4078637,61
11	561197,54	4078644,07
12	561196,32	4078649,63
13	561193,43	4078655,49
14	561189,67	4078659,93
15	561184,78	4078663,52
16	561179,43	4078665,78
17	561174,51	4078666,70
18	561170,81	4078666,75
19	561088,53	4078665,72

# CTRC 2

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y
1	560727,06	4078594,94
2	560727,06	4078664,71
3	560689,65	4078664,71
4	560683,12	4078664,31
5	560675,47	4078662,39
6	560670,59	4078660,24
7	560666,30	4078657,62
8	560662,53	4078654,62
9	560657,60	4078649,20
10	560654,08	4078643,61
11	560649,93	4078637,14
12	560644,84	4078630,90
13	560638,96	4078625,22
14	560632,96	4078620,62
15	560628,39	4078614,96
16	560624,62	4078608,67
17	560622,00	4078602,62
18	560619,67	4078594,69

# CTRC 3

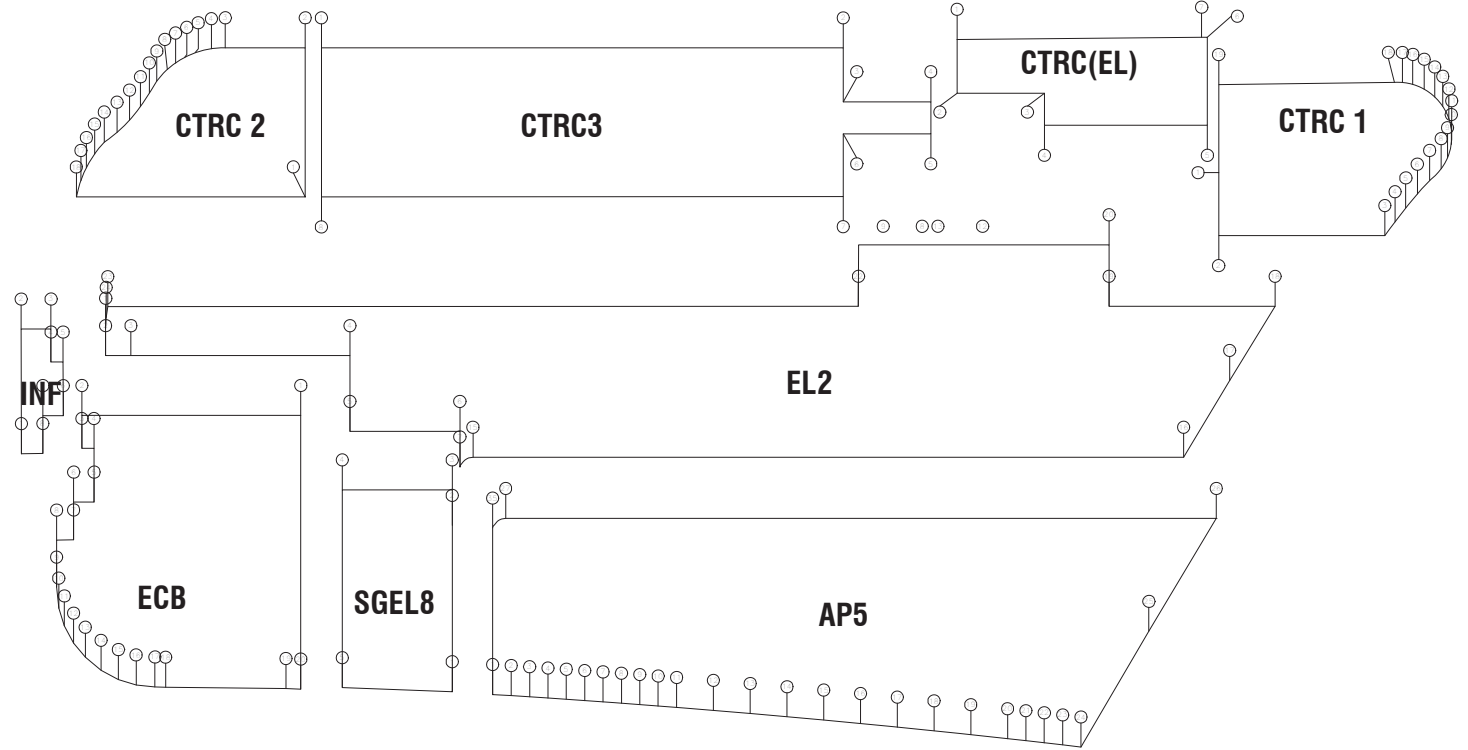
CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y
1	560727,06	4078664,70
2	560971,32	4078664,70
3	560971,33	4078639,47
4	561012,28	4078639,47
5	561012,28	4078624,47
6	560971,33	4078624,47
7	560971,27	4078595,04
8	560727,06	4078594,94

# CTRC (EL)

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y
1	560971,32	4078664,70
2	560971,33	4078639,47
3	561012,28	4078639,47
4	561012,28	4078624,47
5	561088,53	4078624,47
6	561088,53	4078665,72
7	561085,85	4078665,69



# INF.

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y
1	560616,88	4078513,60
2	560616,79	4078571,93
3	560630,75	4078571,94
4	560630,74	4078556,47
5	560636,41	4078556,47
6	560636,45	4078531,38
7	560626,91	4078531,38
8	560626,91	4078531,38
9	560626,88	4078513,66

# ECB

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y
1	560733,20	4078571,94
2	560630,75	4078571,94
3	560630,74	4078556,47
4	560636,41	4078556,47
5	560636,45	4078531,38
6	560626,91	4078531,38
7	560626,88	4078513,66
8	560618,93	4078513,61
9	560618,86	4078491,60
10	560619,90	4078481,74
11	560622,52	4078473,40
12	560626,89	4078465,35
13	560632,29	4078458,76
14	560639,70	4078452,64
15	560647,86	4078448,32
16	560656,10	4078445,80
17	560664,91	4078444,84
18	560669,92	4078444,74
19	560726,29	4078444,12
20	560733,20	4078443,87

# SGEL 8

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y
1	560784,70	4078441,99
2	560784,70	4078519,86
3	560784,70	4078536,48
4	560733,20	4078536,48
5	560733,20	4078443,87

# AP5

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
1	560784,70	4078441,99	19	561008,53	4078423,14
2	560793,44	4078441,45	20	561025,74	4078421,28
3	560802,03	4078440,90	21	561034,34	4078420,33
4	560810,63	4078440,33	22	561042,94	4078419,36
5	560819,23	4078439,74	23	561051,54	4078418,38
6	560827,83	4078439,14	24	561060,12	4078417,38
7	560836,43	4078438,52	25	561069,93	4078417,51
8	560845,03	4078437,90	26	561123,49	4078524,38
9	560853,62	4078437,28	27	560790,81	4078524,38
10	560862,24	4078436,59	28	560788,88	4078524,05
11	560870,86	4078435,92	29	560787,92	4078523,62
12	560888,08	4078434,52	30	560787,00	4078523,01
13	560905,31	4078433,07	31	560786,20	4078522,24
14	560922,52	4078431,56	32	560785,58	4078521,39
15	560939,72	4078430,00	33	560785,12	4078520,79
16	560956,93	4078428,37	34	560784,74	4078520,18
17	560974,13	4078426,68	35	560784,70	4078519,86

# EL2

CUADRO DE REPLANTEO

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
1	560618,93	4078584,78	13	560787,92	4078523,62
2	560618,89	4078571,93	14	560788,88	4078524,05
3	560630,75	4078571,94	15	560790,81	4078524,38
4	560733,20	4078571,94	16	561123,49	4078524,38
5	560733,20	4078536,48	17	561145,01	4078560,35
6	560784,70	4078536,48	18	561166,30	4078595,04
7	560784,70	4078519,86	19	561088,53	4078595,04
8	560784,74	4078520,18	20	561088,53	4078623,85
9	560785,12	4078520,79	21	560971,33	4078623,85
10	560785,58	4078521,39	22	560971,27	4078595,04
11	560786,20	4078522,24	23	560619,87	4078594,89
12	560787,00	4078523,01	24	560619,16	4078589,86

PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
PARCELAS "CTRC" Y "EL-2" DEL  
PLAN PARCIAL SUNP TOYO I

SITUACIÓN:  
PARCELA CTRC Y EL2.  
SUNP TOYO I. ALMERÍA

PLANO:  
COORDENADAS UTM ETRS 89  
GEORREFERENCIADAS

Nº DE PLANO: 07  
ORDENACIÓN

DIBUJADO: SCE  
ESCALA: 1/2.500  
FECHA: 09/2023  
MODIFICADO: 10/2023  
REFERENCIA: 0221  
PROMOTOR:

**JOISAN TOYO S.L.**  
C/ Altamira 5, 1º. 04005, ALMERÍA.

Arapiles Arquitectos Asociados 15, S.L.P.  
C/ Arapiles 15, 1º. 04001. ALMERÍA  
t: 950 237 722  
f: 950 280 909  
e: info@arapilesarquitectos.es  
www.arapilesarquitectos.com

Segunda Cadena de Ejes M<sup>o</sup> M<sup>o</sup> Fandón Vicens Alfonso Morja de Pra

**ARAPILES**  
arquitectos asociados



**CUATRECASAS**

**Documento VI: Documentación complementaria**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS “CTRC” Y “EL 2” EL TOYO**



**CUATRECASAS**

**Documento VI: Cuadro resumen parcelas resultantes**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS “CTRC” Y “EL 2” EL TOYO**

**FINCAS RESULTANTES**

PARCELA	PROPIETARIO	PARTICIPACION EUC	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> PART. CTRC(EL)	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	% PART. CTRC(EL)	OCUPACIÓN MÁXIMA	% GASTOS URBANIZAC.	% EL2 FASE 1	% EL2 FASE 2	% SGEL8
S.G.E.L. 8	Ayuntamiento de Almería				4.818		4.818						
ECB	Ayuntamiento de Almería				13.315		13.315						
INF	Ayuntamiento de Almería				885		885						
EL-2	Ayuntamiento de Almería				34.450		34.450						
AP5	Joisan Toyo, S.L.	4,9167855%	27.000	0,9277	29.104	0	29.104	0,00%	11.642	65,2193%	0,00%	100,00%	100,00%
CTRC 1	Joisan Toyo, S.L.	0,6042593%	3.318	0,41525	7.032	959	7.991	23,05%	3.196	8,0153%	23,05%	0,00%	0,00%
CTRC 2	Joisan Toyo, S.L.	0,5018703%	2.756	0,41525	5.840	796	6.637	19,14%	2.655	6,6571%	19,14%	0,00%	0,00%
CTRC 3	Joisan Toyo, S.L.	1,5159363%	8.325	0,41525	17.642	2.406	20.047	57,81%	8.019	20,1083%	57,81%	0,00%	0,00%
CRTC(EL)	Joisan Toyo, S.L.	0,0000000%			4.161								
	<b>TOTAL</b>	<b>7,5388515%</b>	<b>41.399</b>		<b>117.247</b>	<b>4.161</b>	<b>117.247</b>	<b>100,00%</b>	<b>25.512</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



**CUATRECASAS**

**Documento VI: Georeferenciación**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PARCELAS “CTRC” Y “EL 2” EL TOYO**