

## DOCUMENTO I

### MEMORIA

#### 1. INTRODUCCION GENERAL.

El presente proyecto tiene por objeto que se apruebe la Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 3, de Los Barreros, para su resolución y gestión, cuya forma y dimensiones se detallan en la presente memoria, así como en los planos adjuntos.

Se promueve la iniciativa de la redacción a instancia de parte conforme se establece en el art. 176.2 de la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Realizado el presente encargo de trabajo D. Pedro García Pérez, mayor de edad con D.N.I.: 22.862.472, en nombre y representación de la mercantil GARCÍA Y MESEGUER S.A; con domicilio en Alameda de San Antón nº 19, bajo, de Cartagena, con C.I.F: 30.656.748 y D.Ramón Pérez Albadalejo, mayor de edad con D.N.I: 22.974.801 en representación de la mercantil AGROURBANA CARTHAGO, S.L, con domicilio en Finca Los Roses, La Aparecida de Cartagena con C.I.F: B-30.697.106

Con la finalidad de contribuir a una EQUITATIVA distribución de los Beneficios y Cargas derivados del Planeamiento, cuyo fin último es la ejecución de la Ordenación Urbanística.

#### 1.1.-ANTECEDENTES.

Con fecha 9 de Abril de 1.987, se aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Cartagena, publicándose dicho acuerdo de aprobación en el BORMU de fecha 14-04-87.

Con fecha Octubre de 2000 la mercantil GARCÍA Y MESEGUER, S.A solicita se inicie el procedimiento de gestión de la UA-3 de Los Barreros, posteriormente con fecha 7 de Marzo de 2001 el Ayuntamiento de Cartagena aprueba por decreto se inicie el expediente de reparcelación de la UA-3 y requiriendo a los propietarios a formular el correspondiente proyecto de reparcelación.

Con fecha de entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Cartagena 23 de Noviembre de 2001 la mercantil GARCIA Y MESEGUER,S.A solicita la gestión de la UA-3 por el sistema de Concertación Indirecta de acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, como propietario del aproximadamente 35,00%



del suelo de la UA-3/BA.

El 9 de Abril del 2001 la mercantil AGROURBANA CARTHAGO S.L, compra aproximadamente un 52,50% de la UA-3/BA.

Las dos mercantiles juntas disponen del 87,50% de toda la UA-3/BA y acuerdan iniciar el proceso de gestión conjuntamente.

Con fecha 29 de Enero de 2002 la Comisión de Gobierno acordó la aprobación inicial de Inicio de Gestión Urbanística de la UA-3/BA, recibándose esta notificación el 20 de Mayo de 2002 en la mercantil GARCÍA Y MESEGUER S.A

Las dos mercantiles acuerdan conjuntamente lo siguiente:

- Delimitar la Unidad de Actuación conforme al plano que se adjunta, excluyendo de la UA-3/BA 4 fincas urbanas existentes en la Calle Buenos Aires presentando propuesta de redelimitación de esta UA.
- Presentan posteriormente el correspondiente Programa de Actuación con el fin de ser los urbanizadores del suelo comprendido en dicha UA-3/BA.

Con fecha 2 de Julio de 2002 se solicita nueva Delimitación de la UA-3/BA con el fin de excluir de dicha unidad ciertas parcelas que se encuentran edificadas y que cuentan con todos los servicios urbanísticos propios del suelo urbano consolidado y posteriormente el 20 de Septiembre de 2002 acordándose por la Comisión Municipal de Gobierno APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE LA UA N°3 DE LOS BARREROS.

En la fase de información pública se presenta una alegación por D. Juan Aguera Ortega solicitando exclusión de su finca de la Unidad de Actuación en base a que está edificada y en una calle urbanizada, no cabiendo urbanizar lo que está urbanizado.

El arquitecto jefe de gestión urbanística informa desfavorablemente la alegación mencionada ya que su propiedad íntegramente pasa a ser zona verde, según establece el P.G.M.O.U. siendo finalidad fundamental de la Unidad de Actuación la ejecución de la zona verde. No pudiendo por lo tanto excluir de la unidad en conformidad con el último párrafo del art. 36.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.





Aprobándose en la sesión ordinaria celebrada por la Comisión Municipal de Gobierno el 13 de Diciembre de 2002 la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA UA N°3 de los Barreros.

El día 2 de Julio de 2.003 se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena copia del Programa de Actuación de la UA n° 3/BA conforme a lo dispuesto en la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

Con fecha veintisiete de febrero de dos mil cuatro, se nombra a la mercantil AGROURBANA CARTHAGO, S.L. y GARCÍA MESEGUER, S.A urbanizadora de la UA n°3/BA, según sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena; y se aprueba inicialmente el Programa de Actuación de la UA n°3 de Los Barreros, sometiéndolo a información pública por plazo de 20 días.

### **1.2.-BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.**

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa contenida en el RD 1346/1976 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Así como a la vigente Legislación estatal de suelo.

También se adapta a la Ley Regional 1/2001, de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia (modificada por ley 2/2002, de 10 de Mayo) y recoge toda la documentación y los criterios que se establecen en el art. 175 de la citada Ley 1/2001.

Se tramita el presente proyecto de forma independiente al Programa de Actuación elaborado por los promotores según el sistema de concertación Indirecta Solicitado y se formalizará además de lo establecido en la Legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituida sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.





c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

El Proyecto de Reparcelación se redacta con el fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la delimitación de esta UA-3/BA que indican, en principio de modo desigual sobre los propietarios afectados recogiendo todas las fincas comprendidas en esta Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan General de Ordenación Urbana, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda a la Ley de Suelo y al Plan General de Ordenación Urbana.

*No se cede el 10% del suelo al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena cumpliendo con lo establecido en el art. 14 Derechos y Deberes de los propietarios, de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.*

*La Unidad de Actuación nº 3/BA se encuentra en suelo urbano consolidado por la urbanización, completándose a costa de los propietarios la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar.*

### **1.3.-CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.**

El presente Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los arts. 82 y ss. RG. Así como en la Ley 1/2001 de la Región de Murcia art. 175.3 (Modificada por Ley 2/2002, de Mayo y normas complementarias).

Los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

- Documento I: Memoria.
- Documento II: Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.
- Documento III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- Documento IV: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.





- Documento V: Cuenta de liquidación provisional.

- Documento VI: Planos.

La Memoria, DOC I, englobando los distintos apartados del art. 83 RG, contiene, formando parte de una introducción general y además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del Proyecto, los siguientes aspectos:

- Descripción de la unidad de Actuación, con la superficie y linderos de la misma.
- Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.

Además de dicha introducción general, la Memoria se completa con los siguientes extremos:

- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la reparcelación.
- Criterios de valoración de las parcelas resultantes, así como su valoración.
- Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.
- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

La relación de propietarios e interesados y situación de las fincas aportadas, DOC.II, contiene:

- La relación de titulares, conteniendo la enumeración de éstos con relación a las fincas de que son propietarios o sobre las que inciden sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existieren.
- La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho, naturaleza, superficie, linderos y descripción, como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.



La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, DOC. III, consta de tres aspectos diferenciados:

- Una escueta relación de las parcelas resultantes.
- La propuesta propiamente dicha de adjudicación de las parcelas resultantes, en virtud de los criterios de adjudicación explicitados anteriormente y conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados.
- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, DOC.IV, donde, de acuerdo con los arts. 98 y 99 RG y art.175 de la Ley Regional se valoran dichos bienes o derechos con independencia del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

La cuenta de liquidación provisional, DOC.V, determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costos de la actuación. Incluye las indemnizaciones financieras como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento y, a tenor del art. 100 RG, las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 89 RG.

Los Planos, DOC. VI, por último incluidos en el Proyecto de Reparcelación, contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de actuación, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración de las fincas aportadas y parcelas resultantes, adjudicación de las parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

#### **1.4.-DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 3 (LOS BARREROS)**

Está constituida por la citada UA 3. “Los Barreros”, según el levantamiento topográfico efectuado, con forma irregular y encerrando en su interior una superficie plana y sensiblemente horizontal, con una superficie total de 8.797,25 metros cuadrados.





Sus linderos son los siguientes:

- Norte: Con núcleo urbano de Los Barreros y calle Nueva, en línea recta de 63,88 metros.
- Oeste: Con núcleo urbano de Los Barreros y calle 13 de Septiembre, en línea recta de 101 metros.
- Sur: Con núcleo urbano de Los Barreros y calle Alicante. En línea recta de 99,40 metros.
- Este: Con núcleo urbano de Los Barreros y Carretera de La palma y edificio de óptica de Marina, en línea recta de 81,00 metros.

Esta descripción se recoge gráficamente en la delimitación de la unidad de actuación, representada en el PLANO N°1 y N°2.

### **1.5.-SITUACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACION.**

El Plan General Municipal de Ordenación vigente redactado, establece la delimitación y ordenación de la Unidad de Actuación nº 3. “Los Barreros”. Las características de los terrenos objeto de la reparcelación estarán integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación:

- La situación de los terrenos en el momento actual.
- Las características del planeamiento que se ejecuta.
- La relación entre ambas situaciones.

#### **1.5.1- Descripción de los terrenos en su situación actual.**

Los terrenos de conforman la unidad reparcelable totalizan una superficie de 8.797,25 metros cuadrados (CUADRO RSU-1). Están compuestos por cinco fincas, cuya descripción esquemática de la situación actual es la siguiente:

##### *Finca 1.º*

- De forma irregular, de 4.623,02 metros cuadrados de superficie total.
- Es de propiedad privada de AGROURBANA CARTHAGO, S.L
- No contiene edificaciones. No existen plantaciones, ni explotaciones agrarias.



*Finca 2:*

- De forma irregular, de 357,00 metros cuadrados de superficie total.
- Es de propiedad privada de GARCÍA Y MESEGUER, S.A
- Contiene una vivienda con jardín, su superficie edificada es de ciento ochenta y tres metros, noventa y nueve decímetros cuadrados.

*Finca 3:*

- De forma irregular, de 2.851,21 metros cuadrados de superficie total.
- Es de propiedad privada de GARCÍA Y MESEGUER, S.A.
- No contiene edificaciones.

*Fincas 4,5 y 6:*

- De forma poligonal de 230,64 metros cuadrados de superficie total.
- Es de propiedad privada de:
  - D. Cayetano Gutiérrez Torres con cuota del 60%
  - Dña. Maria Soledad Otón Mateo con una cuota de 22%
  - D. Ángel Castillo García con una cuota de 18%
- Es parte de una edificación que consta de local comercial y 2 viviendas en planta piso.

*Finca 7:*

- De forma poligonal de 277,48 metros cuadrados de superficie total.  
Es propiedad privada de D. Juan Aguera Ortega.
- Contiene una vivienda de ciento treinta metros cuadrados.
- Sobre esta finca existe un contrato de compra-venta privado a favor de AGROURBANA CARTHAGO, S.L

*Finca 8:*

- De forma poligonal de 154,26 metros cuadrados de superficie total.  
Es propiedad privada de D. Ginés Mercader Aguera.
- Contiene una vivienda con patio.

*Finca 9:*

- De forma poligonal de 425,86 metros cuadrados de superficie total.  
Constituye un espacio destinado a viales.
- Está clasificada como un bien comunal, tratándose de un dominio público.

El resumen descriptivo de la situación actual puede verse en el CUADRO RSU-1.

La representación gráfica de la situación actual está contenida en el PLANO N° 3.





### **1.5.2- Descripción del planeamiento que se ejecuta.**

La ordenación urbanística correspondiente a la Unidad de Actuación 3. "Los Barreros" se contiene en el PLANO N° 5.

El planeamiento que se ejecuta establece las siguientes determinaciones que son descritas, de manera esquemática, en los cuadros siguientes:



**CUADRO RSU-1.- Descripción de la situación actual de los terrenos.**

Nº FINCA APORTADA	SUPERFICIE (M2 S) REAL DENTRO DE LA U.A 3/BA	PLANTACIONES Y EXPLOTACIONES	CONSTRUCCIONES	SERVIDUMBRES Y CARGAS	TITULARIDAD
1	4.623,02 m2	---	0 m2	---	AGROURBANA CARTHAGO S.L.
2	3.085,99 m2	---	VIVIENDA 183,99 m2	---	GARCIA MESEGUER S.A
3					
4	230,64 m2	LOCAL EN PLANTA BAJA 230,64 m2	VIVIENDA 109,13 m2	---	CAYETANO GUTIERREZ TORRES
5					Mª SOLEDAD OTON MATEO
6					ANGEL CASTILLO GARCÍA
7	277,48 m2	---	VIVIENDA 170 m2	---	AGROURBANA CARTHAGO S.L.
8	154,26 m2	---	154,26 m2	---	GINES MERCADER AGUERA.
SUMA	8.371,39 m2				
9	425,86 m2	----	---	---	PUBLICA (BIEN COMUNAL)
<b>TOTAL</b>	<b>8.797,25 m2</b>	LOCAL DE 230,64 m2	<b>577,38 m2</b>		

**CUADRO RSU-2.- Determinaciones básicas del planeamiento que se ejecuta (PG).**

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION.		
Superficie total de la Unidad de Actuación.		<b>8.797,25 m2.</b>
Clasificación suelo.	Residencial (Vc2).....5.309,61 m2	8.797,25 m2.
	Equipamientos EG.....574,75 m2	
	Espacios libres públicos....1.479,25 m2	
	Viario..... 1.433,64 m2	
EDIFICABILIDAD MEDIA		Uso vivienda 2,10 m2/m2
		Uso EG 2,10 m2/m2





CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL.	
Ordenanza.	VC-2
Uso.	“Residencial Colectivo”
Parcela mínima (m2 s).	120 m2
Separación a linderos:	No se fija.
Indice de edificabilidad:	2,10 m2/m2.
Ocupación máxima:	70%
N1 de plantas máximo.	3 plantas
Aparcamientos.	1 por vivienda 1 por 100 m2 de local.

**CUADRO RSU-3.- Distribución del aprovechamiento según destino.  
Aplicación del Planeamiento que se ejecuta.**

CARACTER DEL SUELO		SUPERFICIE DE SUELO			EDIFICABILIDAD		
PROPIEDAD.	DESTINO.	%	SUP. PROYECTO (m2 s)	TOTALES (m2 s)	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2 c/m2 s) RESIDENCIAL-EQUIPAMIENTO		EDIFICABILIDAD NETA (m2 c)
TITULARIDAD PUBLICA	VIALES.	16,30	1.433,64	2.912,89 (33,11%)	-----	-----	0
	E. LIBRE	16,81	1.479,25		-----	-----	0
TITULARIDAD PRIVADA	MANZANA 1.	15,74	1.384,40	5.884,36 (66,89%)	2,10	-----	2.907,24 M2
	MANZANA 2.	44,62	3.925,21		2,10	-----	8.242,94 M2
	E. GENERICO	6,53	574,75		-----	2,10	1.206,97 M2
TOTAL (S)		100%	8.797,25 m2		-----	-----	12.357,15 M2



**CUADRO RSU-4.- Parcelación y edificabilidad permitida por el planeamiento.**

Nº DE PARCELAS	USO	NORMA	SUPERFICIE PARCELAS (m2 s)	EDIFICACION RESIDENCIAL (m2 c)	EDIFICACION EQUIPAMIENTO (m2 c)
Manzana 1.	Residencial.	Vc-2	1.384,40 m2	2.907,24	----
Manzana 2.	Residencial.	Vc-2	3.925,21 m2	8.242,94 m2c	----
	Equipamiento	EG	574,75 m2	----	1.206,97 m2 c
TOTALES	---		5.884,36 m2	11.150,18 m2 c	1.206,97 m2 c
OBSERVACIÓN: Vc-2 =Edificación Colectiva EG = Equipamiento Genérico					





**CUADRO RSU-5.- Relación existente/proyecto.**

FINCA APORTADA Nº	ELEMENTOS	DERRIBAR (O EXTINGUIR)	A CONSERVAR		A CONSTRUIR
			CON SU TITULARIDAD	CAMBIO DE TITULARIDAD	
1	Plantaciones y explotación agraria	No existen	-----	-----	PARCELAS EDIFICABLES PRIVADAS + VIARIO + EQUIPAMIENTOS
	Instalaciones comerciales	No existen	-----	-----	
	Construcciones	No existen	-----	-----	
	Arrendamientos	No existen	-----	-----	
	Servidumbres y carga	No existen	-----	-----	
	Infraestructuras	No existen	-----	-----	
2-3	Plantaciones y explotación agraria	No existen	-----	-----	
	Instalaciones comerciales	No existen	-----	-----	
	Construcciones (vivienda)	Permanece	183,99 m2	-----	
	Arrendamientos	No existen	-----	-----	
	Servidumbres y carga	No existen	-----	-----	
	Infraestructuras	No existen	-----	-----	
4-5-6	Plantaciones y explotación agraria	No existen	-----	-----	
	Instalaciones comerciales (Local)	Permanece	154,26 m2	-----	
	Construcciones (vivienda)	Permanece	109,13 m2	-----	
	Arrendamientos	No existen	-----	-----	
	Servidumbres y carga	No existen	-----	-----	
	Infraestructuras	No existen	-----	-----	
7	Plantaciones y explotación agraria	No existen	-----	-----	
	Instalaciones comerciales	No existen	-----	-----	
	Construcciones (vivienda)	170,00 m2	-----	-----	
	Arrendamientos	No existen	-----	-----	
	Servidumbres y carga	No existen	-----	-----	
	Infraestructuras	No existen	-----	-----	
8	Plantaciones y explotación agraria	No existen	-----	-----	
	Instalaciones comerciales	No existen	-----	-----	
	Construcciones (vivienda)	154,26 m2	-----	-----	
	Arrendamientos	No existen	-----	-----	
	Servidumbres y carga	No existen	-----	-----	
	Infraestructuras	No existen	-----	-----	



## **2. CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION.**

Se indican los criterios de definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados a la reparcelación (2.1.1.), así como los criterios de valoración de los mismos (2.1.2.), procediéndose a la valoración de los terrenos, a efectos de su participación en el resultado de la reparcelación en función de sus aportaciones a la unidad reparcelable (2.1.3.) y, finalmente, se indican los criterios de definición y valoración de las cargas que pesan sobre ellos (2.2) que, en caso de que se extingan, son objeto de valoración en el DOC. IV de este Proyecto.

### **2.1.-CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS DE LOS TITULARES DE LOS TERRENOS APORTADOS. SU VALORACION.**

Se contienen de manera separada los criterios de definición de los derechos de los afectados y los criterios de valoración de los mismos, así como la valoración concreta de éstos.

#### **2.1.1. Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.**

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en los artículos 85 y ss. RG. así como en el art. 175.2a de la Ley Regional 1/2001.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al art. 103.3 RG:

“En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.”

Por tanto, los derechos de los afectados se definirán con base en la medición real de las fincas aportadas.

En caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en el art. 103.4 RG:

“Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.”





Cuando los problemas sean relativos a los linderos, el art. 103.5 RG, explicita:  
“No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente”.

La fecha de determinación de los derechos se fija como expresa el art. 86.3 RG:  
“La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación”

### **2.1.2. Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.**

El derecho de los propietarios de los terrenos de suelo urbano afectados será proporcional al valor urbanístico de las respectivas fincas.

La participación de cada titular de terrenos aportados a la reparcelación se determinará según lo dispuesto en el art. 86.2, párrafo 21 RG., así como en el art 175.1 de la Ley Regional 1/2001.

El sistema de asignación de los derechos se concreta en el mismo artículo:  
“Se asignará a cada una de las fincas un valor concreto en euros o en unidades convencionales, que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes”.

La fecha para la valoración de los derechos de los propietarios afectados será la de aprobación inicial del presente proyecto (art. 136 RG).

En este caso, el criterio de valoración que se seguirá, al poseer todas las fincas un idéntico valor urbanístico, será el de asignar un coeficiente a cada una de ellas que sea proporcional a la superficie de la misma, a efectos de simplificar el procedimiento.



### **2.1.3. Valoración de los terrenos aportados.**

La proporción en que participarán en las parcelas edificables resultantes, cada uno de los titulares de los terrenos afectados por la unidad de actuación se determina, en principio, en función del valor de las fincas aportadas.

Para la valoración se empleará el Método Residual según la orden ministerial del 30-11-1994.

Se determina el valor urbanístico a partir del aprovechamiento que el planeamiento otorga a los terrenos objeto de reparcelación. La participación de cada propietario afectado será proporcional a la superficie aportada por él a la reparcelación.

Por ello, a todas las fincas aportadas participantes en la reparcelación se les reconoce su derecho en la adjudicación en proporción a su superficie aportada (dada la igualdad de los valores urbanísticos). O, lo que es lo mismo, que su participación en la edificabilidad y suelo de disposición privada resultante es directamente proporcional a la superficie de las fincas aportadas.

Las superficies de las fincas aportadas por cada propietario, así como el nombre de éste y el coeficiente de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes. (Art. 86.2, párrafo 21. RG) se expresan en el cuadro RSU-6, que se acompaña a continuación, y en el PLANO N° 4.





**CUADRO RSU-6.- Superficies aportadas y coeficientes de reconocimiento de derechos.**

PROPIETARIO AFECTADO	FINCA APORTADA					PORCENTAJE DE DERECHO EN BASE A SU APORTACION (%)
	Nº FINCA	Nº DE FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	SUPERFICIE REAL (m2)	TOTALES POR PROPIETARIO (m2)	
AGROURBANA CARTHAGO, S.L	1	12.072	4.461,00 m2	4.623,02 m2	4.623,02 m2	55,2241%
GARCÍA Y MESEGUER S.A	2	9.738	357,00 m2	3.085,99 m2	3.085,99 m2	36,8635 %
	3	9.740	2.851,21 m2			
CAYETANO GUTIERREZ TORRES	4	15.402	1.000,00 m2	230,64 m2	230,64 m2	2,7551 %
Mª SOLEDAD OTON MATEO	5	15.404				
ANGEL CASTILLO GARCIA	6	15.406				
AGROURBANA CARTHAGO, S.L	7	54.100	284,50 m2	277,48 m2	277,48 m2	3,3146%
GINES MERCADER AGUERA	8	21.832	160,00 m2	154,26 m2	154,26 m2	1,8427%
<b>TOTAL</b>				8.371,39 m2	8.371,39 m2	100,00%
Dominio Público	9	-----	-----	425,86 m2	425,86 m2	SIN DERECHO
<b>SUPERFICIE A EFECTOS DE URBANIZACION (S)</b>				8.797,25 m2	8.797,25 m2	

**2.2.-CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LAS CARGAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación podrán ser de dos tipos: las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen.

Los términos en los que se expresa el art. 85.2 RG para la generalización de los efectos de la reparcelación sobre los titulares de derechos reales que no se extinguen con la misma son:

“Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real”



Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

La valoración de las indemnizaciones correspondientes a bienes y derechos que se extinguen como consecuencia de la ejecución del planeamiento se realizará en el Apartado 4 de esta Memoria, respecto de los criterios de valoración, y en DOC. IV del Proyecto, respecto de la tasación.

En el presente Proyecto, las cargas y derechos que existen en la Unidad de Actuación han sido explicitadas en el CUADRO RSU-1 y serán definidas con mayor detalle en el DOCUMENTO II (Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas).

### **3. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES. SU VALORACION.**

En este apartado se indican los criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes, de acuerdo a lo dispuesto en el RG, y posteriormente se aplican esos criterios en la valoración de este caso.

Se utilizará para la valoración de las parcelas su valor de mercado por el Método Residual según la orden ministerial del 30/11/1994, para obtener la ponderación entre tipologías, especificados en los “Criterios Reguladores para la Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos” aprobados por la Comisión de Gobierno de 30 de Diciembre de 1992 del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

#### **3.1.-CRITERIOS GENERALES DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 87 y ss. RG.

La prevalencia de los criterios manifestados por los interesados se cita en el art. 87 RG:

“Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasión en perjuicio al interés público o a tercero.”





La objetivización y generalización de los criterios de valoración queda expresada en el art. 88.1 RG:

“La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.”

En el art. 88.2 RG se enumeran otras circunstancias que inciden en la valoración:

“La valoración tendrá en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Volumen edificable, expresado en metros cuadrados/metros cuadrados.
- b) Uso asignado por el plan.
- c) Situación.
- d) Características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas o previstas en el plan.
- e) Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial, de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.”

El modo de valoración se expresa en el art. 88.3 del citado Reglamento:

“La valoración se basará en el volumen corregido por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado.”

### **3.2.-VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

Las parcelas a adjudicar a los propietarios tienen las mismas circunstancias de volumen, uso, situación, clase, calidad y destino de las edificaciones y grado de urbanización. Por tanto, los criterios de valoración deben ser idénticos.

#### **3.2.1. Parametros de la valoración.**

Superficie de espacios libres.....	1.479,25 m2
Superficie de manzana edificable.....	5.309,61 m2.
Superficie de equipamientos privados.....	574,75 m2.
Superficie viales y aparcamientos.....	<u>1.433,64 m2.</u>
Superficie de la U. de Ejecución.....	8.797,25 m2.
Superficie edificable total.....	12.357,15 m2.



### 3.2.2 Repercusión del suelo urbanizado.

En aplicación del método residual que nos permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como precio más probable, que en el momento de su tasación pagaría por el un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mejor o mayor uso.

El valor de mercado por este método se calculará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Según certificado emitido por la Gerencia Territorial del Catastro de Cartagena en la que determina los valores catastrales del término municipal de Cartagena que surtieron efecto el 1 de Enero de 1997, referente a la ponencia de valores elaborada en el año 1996 siendo:

Valor Repercusión= 40,82€/m<sup>2</sup> construido  
Coeficiente actualización para año 2003= 1,02  
Total valor Repercusión (año 2003)= 41,64€/m<sup>2</sup> construido.

No obstante consideramos un valor de repercusión catastral alejado de la realidad y para ello obtendremos un valor de repercusión que calcularemos según el Método Residual.

#### CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION

1º) Coste obra		
Viv, ---- 11.150,18 m <sup>2</sup> * 400,00 €/m <sup>2</sup> -----	4.460.072,00 €	
EG ---- 1.206,97 m <sup>2</sup> * 200,00 €/m <sup>2</sup> -----	241.394,00 €	
	Total PEM = 4.701.466,00 € =	4.701.466 €
2º) Licencia 4%-----		188.059 €
3º) B. Industrial 15 % -----		705.220 €
4º) Gastos Financieros 4% -----		188.059 €
5º) Escrituras (Notaría, Hacienda, Registro) 2% -----		94.029 €
6º) Honorarios		
Arquitecto----- 5% sobre PEM----- =	235.073 €	
Por seg y salud ----- =	24.318 €	
Aparejador ----- 30% sobre 235.073 € =	70.522 €	
	Total Honorarios = 329.913 € -----	329.913 €
7º) Gastos Gestión y administración 3%-----		141.044 €
8º) Acometidas 1 % -----		47.015 €
9º) Otros impuestos 1,5% -----		70.522 €
10º) Seguros ----- 0,5% -----		23.507 €
11º) Gastos diversos 1 % -----		47.015 €
	Total Valor Construcción =	6.535.849 €

La repercusión por M2 construido es: 528,91 €/M2.





Para determinar el valor de cuenta de los m2 edificables lo calcularemos de la siguiente forma y con valores obtenidos en ventas de inmuebles más próximos.

- Sup. Construida vivienda = 11.150,18 m2/121,19 m2/viv = 92 viviendas
- Sup. Construida equipamiento----- = 1.143,975 m2 (comercial)
  
- Valor 92 viviendas ( 92 viv x 138.200 €/viv ) = 12.714.400 €
- Valor equipamiento ( 1.143,975 m2 x 900 €/m2) = 1.029.578 €
- TOTAL VALOR VENTAS----- = 13.743.978 €

Obteniendo como valor medio de ventas por metro cuadrado lo siguiente:  
967,69 €/m2c.

Los coeficientes de homogenización por usos y tipología son los siguientes:

Tipológicos----- Vc-2 ----- 0,90  
Uso ----- Residencial ----- 1,00  
Dotacional ----- 0,50

En una promoción inmobiliaria, hay que sumar el costo de construcción (con inclusión de gastos generales, beneficio industrial y honorarios), el costo del suelo, siempre sobre el mismo tipo de unidad de referencia (m2 construido) y tendrán que añadir en el concepto de otros gastos; una serie de apartados que no siempre se evalúan correctamente. Según estudios realizados y planos publicados por la Asociación de Promotores, obtenemos con carácter general, unos porcentajes reales.

Conocidos los valores de venta y la construcción se aplican una serie de coeficientes correctores, al suelo (por varias fachadas, por longitud de fachada, por forma irregular, por fondo excesivo, por superficie distinta a la mínima, etc), a la construcción ( por antigüedad y por estado de conservación ) y al conjunto suelo y construcción.

Para relacionar los valores de venta con los de repercusión del suelo y los de construcción nos remitimos a la formula ya tradicional en el sistema de valoraciones catastrales.

$$V_v = 1,35 [ V_r + V_c ] FL$$

Donde:

Vv = Valor de venta del producto inmobiliario en €/m2 construido

Vr = Valor de repercusión del suelo en €/m2 construido

Vc = Valor de la construida en €/m2 construido

FL = Factor de localización



El cociente 1,35 que relaciona el valor de venta con la suma de solar y construcción tiene su origen en los gastos inmobiliarios, costes financieros y beneficio inmobiliario:

De la expresión anterior podemos obtener el valor de repercusión del suelo.

$$V_r = \frac{V_v}{1,35 \times FL} - V_c$$

$$FL = 1,00$$

$$V_v = 1.117,93 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$V_c = 528,91 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Obtendremos como valor de repercusión medio de suelo lo siguiente:

$$V_r = 299,18 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Si aplicamos el valor de repercusión según tipología obtenemos:

315,747 €/m<sup>2</sup>c para tipología Vc-2

137,757 €/m<sup>2</sup>c para el equipamiento

Por lo tanto la valoración total de la UA-3/BA, si aplicamos estos valores de aprovechamiento según usos, es la contenida en el CUADRO RSU-7, que representa el valor del suelo urbanizado al que tienen derecho los propietarios.

#### CUADRO RSU-7.- Valor del suelo urbanizado.

MANZANA	SUPERFICIE M2S	SUP. EDIFICABLE	VALOR APROVECHAMIENTO	TOTAL
1 (Vc2)	1.384,40 m2	2.907,24 m2	315,747 €/ m2c	917.952,00 €
2 (Vc2)	3.925,21 m2	8.242,94 m2	315,747 €/ m2c	2.602.680,00 €
2 (EG) //	544,75 m2	1.143,97 m2	137,757 €/m2c	157.590,00 €
2 (C. Transformación)	30,00 m2	63,00 m2	-----	-----
<b>TOTAL</b>		<b>12.357,15 m2</b>	-----	<b>3.678.222,00 €</b>





Como comprobación podemos realizar el siguiente cálculo:

Valor suelo Urbanizado = 3.678.222,00 €

Valor venta m2 construido (vivienda) = 1.140,2864 €/m2c

Valor venta m2 construido (equipamiento) = 900,00 €/m2c

Superficie máxima edificable = 12.357,15 m2.

Total valor de ventas = 13.743.978 €

donde podemos estimar como aceptable el 26,76 % del total de ventas como valor del suelo.

### 3.2.3 Aprovechamiento medio homogenizado

“Aprovechamiento homogenizado de la UA nº3/BA.”

MANZANA	NORMA	USO	SUP. EDIFICADA	COEF. TIPO	COEF. USO	COEF. POND.	U.V.H
1	Vc-2	Residencial	2.907,24 m2	0,90	1,00	1,00	2.616,516
2	Vc-2	Residencial	8.242,94 m2	0,90	1,00	1,00	7.418,646
2	EG	Equipamiento	1.143,97 m2	1,00	0,50	1,00	571,985
2	EG	C. Transform.	63,00 m2	-----	-----	-----	-----
<b>TOTAL</b>			<b>12.357,15 m2</b>				<b>10.6007,15 U.A</b>

## 4. CRITERIOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

En este apartado se indican los criterios generales que se aplican a la valoración de las indemnizaciones pertinentes como consecuencia de la ejecución del planeamiento, así como la especificación de los criterios de valoración que se aplican a diversos bienes o derechos en concreto, dejando para el DOCUMENTO IV “Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan”, la cuantificación de los mismos en este caso concreto.



#### 4.1.-CRITERIOS GENERALES DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

Las valoraciones que se realizan se referirán a plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse:

“Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.”

Se valorarán también las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que deban extinguirse:

“Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.”

Se aclara cuáles son los bienes y derechos que se extinguen con la ejecución del planeamiento:

“Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización revistas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.”

Las normas generales de valoración serán las especificadas en la legislación expropiatoria:

“La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.”

Los abonos de las indemnizaciones se producirán por compensación:

“Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.”

Subsidiariamente, podrán aplicarse normas de Derecho Administrativo, Civil u otras:

“La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regulen la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimonia-



les y Actos Jurídicos Documentados.”

En cualquier caso, estas valoraciones serán independientes de las que correspondan al suelo:

“Las plantaciones, obras, edificaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo..”

Existen diversos bienes y derechos en el ámbito de la unidad de actuación incompatibles con la ordenación, así como con la ejecución de las obras de urbanización. Las indemnizaciones que se fijen (DOCUMENTO IV) serán, con cargo al Proyecto de Urbanización, objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional (DOCUMENTO V), con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de urbanización y de proyecto.

#### **4.2.-CRITERIOS ESPECIFICOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.**

De acuerdo con los criterios generales de valoración de indemnizaciones contenidos en el Apartado I.4.1, a continuación se explicitan diversos criterios específicos relativos a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia de la ejecución del Plan.

##### **4.2.1. Plantaciones y explotaciones agrícolas.**

En la legislación urbanística se produce una remisión, genérica y concreta respecto de este aspecto, a la legislación de expropiación forzosa.

“El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.”

##### **4.2.2. Instalaciones industriales y comerciales.**

De acuerdo con los arts. 31.1 LS (98) y 98.3 RG, la tasación de estas indemnizaciones se deberá realizar según los preceptos de la legislación expropiatoria y de acuerdo con sus criterios. Pero dado que la LEF no señala expresa y directamente los criterios de valoración en el supuesto de expropiación de industrias, se tendrá que operar con los criterios estimativos del art. 43 LEF, las circunstancias del art. 137.3 RG y la experiencia valorativa de los órganos de la Administración (Instituto Nacional de Urbanización -INUR-, Ayuntamientos, etc.), sancionada por reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo.

En relación con los arrendamientos en general:

“Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios, rústicos y urbanos, se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.”





### 4.2.3. Edificaciones.

La determinación de la indemnización correspondiente a las construcciones se realizará con base en el valor de reposición, es decir, en lo que costaría en el momento presente construir una edificación de similares características a precios actuales, modulado por unos coeficientes que indiquen la depreciación de la construcción a valorar (en su caso, en función de su edad y de su estado de conservación, o/y de otros coeficientes depreciadores, como los de la C.T.U.

De acuerdo con la práctica, se valorará el coste del metro cuadrado de una construcción análoga a la que se considera -valorando todos los elementos implicados, con excepción del suelo-, obteniéndose el valor del edificio en función de los metros cuadrados de superficie que éste tenga; depreciándose en función del envejecimiento por dos coeficientes, de edad y de conservación.

La formulación analítica sería la siguiente:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u,$$

siendo:

**V<sub>a</sub>**: el valor actual del edificio.

**V<sub>r</sub>**: el coste de reposición del edificio.

**C<sub>e</sub>**: un coeficiente de depreciación por la edad.

**C<sub>u</sub>**: un coeficiente de depreciación por el uso.

### 4.2.4. Derechos de arrendamiento.

Las indemnizaciones se aplicarán sobre los inmuebles habitados con uso definido. Tendremos como hipótesis las siguientes.

La práctica administrativa y judicial desde la clásica sentencia de 16 de Junio de 1961 (RJ 1961, 2611) generalizó el criterio de indemnizar capitalizando al 10 % la diferencia de rentas, la que efectivamente satisfacía al arrendatario y la que puede pagar en el momento de la expropiación por una vivienda similar.

Para esto, es requisito imprescindible para fijar esta indemnización es conocer el importe de renta que está pagando el expropiado.

Para establecer el importe que supondría la nueva renta para obtener una vivienda de características análogas al que es objeto de la expropiación.

La capitalización de las diferencias de rentas al 10% se resume en la práctica judicial con la simple operación matemática de multiplicar por diez la diferencia de rentas y





no hallar la verdadera capitalización financiera, que daría un resultado mucho menor como indemnización.

#### **4.2.5. Servidumbres y cargas.**

Cuando la servidumbre o carga sea incompatible con el planeamiento y su extinción cause un detrimento en la propiedad o derechos, demostrado y justificado, se valorará la indemnización en metálico de acuerdo con lo preceptuado en la LEF, en particular art. 42 LEF (y art. 41.1 REF), que remite a la legislación fiscal, sin perjuicio de lo preceptuado en el art. 31.1 LS (98).

### **5. CRITERIOS DE ADJUDICACION.**

#### **5.1.-CRITERIOS GENERALES.**

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en los arts. 89 a 97 RG.

Son de resaltar, dentro de los preceptos citados, los siguientes:

“Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicatarias estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.” (art. 95.1RG) (incluso conservando su orientación en caso de que sea posible).

“No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.” (art.93.1RG).

“Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios” (art. 94.1RG).

“Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos...” (art. 94.2RG).

“Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho %.” (Art.94.3RG).



## 5.2.-CRITERIOS ESPECIFICOS.

En el apartado de valoración de los terrenos aportados quedó establecida la homogeneidad de las fincas aportadas y que la valoración de los derechos sería directamente proporcional a la superficie de éstas. En consecuencia, los 5.884,36 m2s de los terrenos destinados a utilización privada que han de ser objeto de distribución entre los afectados por la reparcelación.

La parcela mínima es de 120 m2s de superficie en uso residencial colectivo, la parcela mínima es indivisible y se evitará en lo posible adjudicar parcelas en proindiviso resolviéndose mediante compensación económica o por ajuste de la cuantía de los derechos.

Al bien comunal como es el denominado propietario nº 9 no se le adjudica parcela edificable. Si bien dicha parcela inicial pasa a ser de titularidad pública por estar destinada a viales y no estar registrada, es un bien público.

En resumen, se adjudicarán a los propietarios de los terrenos afectados, las parcelas con aprovechamiento de carácter privado, y los viales, de cesión obligatoria y gratuita como elementos locales, a tenor del artículo 83.3.1ºLS, serían adjudicadas al Municipio.





## DOCUMENTO II.

### RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS.

El presente Documento II, Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas, contiene:

- El estado de las propiedades que componen la unidad de actuación, con sus respectivas superficies y linderos (PLANO N° 4)
- Los datos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación.
- La relación de representantes de los mismos, en su caso, con expresión de su nombre y apellidos o razón social y de su domicilio, a efectos de notificación.
- La relación de otros interesados en la reparcelación, con sus datos personales y, en su caso, los correspondientes representantes de los mismos.
- El resumen sistematizado de la información relativa a las fincas aportadas.

### 1. RELACION NOMINAL DE PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS.

Se comprenden separadamente, primero en descripción literal y después en forma de cuadro, la relación de propietarios de terrenos y la de otros interesados.

#### 1.1-RELACION DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS.

La totalidad de las fincas aportadas pertenecen a siete titulares. Su relación es la siguiente:

- *Finca 1*: Propietario AGROURBANA CARTHAGO, S.L , con domicilio en Finca Los Roses. La Aparecida. Cartagena.
- *Finca 2*: Propietario GARCÍA Y MESEGUER, S.A con domicilio en calle Alameda de San Antón, n° 19 bajo. Cartagena.
- *Finca 3*: Propietario GARCÍA Y MESEGUER, S.A con domicilio en calle Alameda de San Antón, n° 19 bajo. Cartagena
- *Finca 4*: Propietario D. Cayetano Gutierrez Torres, con domicilio en calle Nueva, n° 19. Los Barreros. Cartagena.
- D. Angel Castillo García, con domicilio en calle Nueva, n° 19. Los Barreros. Cartagena.
- Dña. M<sup>a</sup> Soledad Otón Mateo, con domicilio en carretera La Palma . Los Barreros. Cartagena.



- *Finca 5:* Propietario D. Cayetano Gutiérrez Torres, con domicilio en calle Nueva, nº 19. Los Barreros. Cartagena.  
D. Angel Castillo García, con domicilio en calle Nueva, nº 19. Los Barreros. Cartagena.  
Dña. M<sup>a</sup> Soledad Otón Mateo, con domicilio en carretera La Palma . Los Barreros. Cartagena.
- *Finca 6:* Propietario D. Cayetano Gutiérrez Torres, con domicilio en calle Nueva, nº 19. Los Barreros. Cartagena.  
D. Angel Castillo García, con domicilio en calle Nueva, nº 19. Los Barreros. Cartagena.  
Dña. M<sup>a</sup> Soledad Otón Mateo, con domicilio en carretera La Palma . Los Barreros. Cartagena.
- *Finca 7:* Propietario AGROURBANA CARTHAGO, S.L , con domicilio en finca Los Roses. La Aparecida. Cartagena. Adquirida a D. Juan Aguera Ortega y Dña. Eulalia Hernández Hernández, por medio de un contrato reciente de compra.
- *Finca 8:* Propietario D. Ginés Mercader Aguera, con domicilio en calle Buenos Aires, nº10. Los Barreros. Cartagena.
- *Finca 9:* Dominio público no inscrito.

Esta relación de propietarios se contiene esquemáticamente en el siguiente cuadro.





**CUADRO RSU-8.- Relación de propietarios y datos de las fincas.**

FINCA Nº	PROPIETARIO		SUPERFICIE		INSCRIPCION REGISTRO PROPIEDAD				
	NOMBRE Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	DOMICILIO	ESCRITURA DE LA FINCA TOTAL (m2 s)	REAL DE LOS TERRENOS AFECTADOS (m2 s)	TOMO	LIBRO	FOLIO	NUMERO	
								FINCA	INSCRIPCION
1	AGROURBANA CARTHAGO S.L.	Finca Los Roses. La Aparecida.Cartagena	4.461,00	4.623,02	---	108	31	12.072	----
2	GARCIA Y MESEGUER S.A.	C/ Alameda San Antón, nº 19 bajo. Cartagena.	357,00	3.085,99	---	82	148	9.738	----
3			2.851,21		---	82	150	9.740	----
4	CAYETANO GUTIERREZ TORRES	C/ Nueva, nº 19 Los Barreros. Cartagena	1.000,00	230,64	2605	608	170	15.402	----
5	Mª SOLEDAD OTON MATEO	Carretera de La Palma. Los Barreros Cartagena			2556	559	120	15.404	----
6	ANGEL CASTILLO GARCÍA	C/ Nueva, nº 19 Los Barreros. Cartagena			---	135	137	15.406	---
7	AGROURBANA CARTHAGO S.L.	Finca Los Roses. La Aparecida.Cartagena	284,50	277,48	---	221	614	54.100	---
8	GINES MERCADER AGUERA	C/ Nueva, nº 19 Los Barreros. Cartagena	160,00	154,26	2209	225	15	21.832	---

**1.2.-RELACION DE OTROS INTERESADOS.**

No existen.

**2. RELACION E INFORMACION DE LAS FINCAS APORTADAS.**

La relación circunstanciada de las características de cada una de las fincas aportadas se ha realizado por medio de la descripción que se acompaña a continuación. Las copias de los certificados registrales inscritas en el Registro de la Propiedad se acompañan en el Presente Proyecto.



## DESCRIPCIÓN DE LAS MANZANAS. -

Las fincas de origen aportadas a la reparcelación son las siguientes:

### Finca Inicial "1"

- Descripción.-** URBANA.- Trozo de terreno destinado a la edificación, sito en el paraje de Los Barreros, diputación de San Antonio Abad, en este término con una extensión superficial de tres mil ochocientos sesenta y cuatro metros cuadrados aproximadamente, pero que resultante de medición reciente y certificación catastral descriptiva y gráfica que se dirá ha resultado ser de **cuatro mil cuatrocientos sesenta y un metros cuadrados, y según levantamiento topográfico actual 4.623,02 m<sup>2</sup>**, que linda Este o frente carretera de La Palma Norte o derecha entrando con las fincas 61 y 63 de la policía de carretera a la Palma, por el Sur o izquierda con calle de Alicante, Oeste o espalda con calle 13 de Septiembre y con las fincas nº 2 y 4 de la dicha calle.
- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas.
- Titular.-** Compañía Mercantil AGROURBANA CARTHAGO S.L, con C.I.F: B-30697106, domiciliada en Cartagena, La Aparecida, finca Los Roses, Constituida en escritura el 26 de Abril de 1994 ante el Notario de Cartagena D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, representada por D. Ramón Pérez Albaladejo, mayor de edad, de esta vecindad, en calle Jiménez de la Espada 1 con D.N.I 22.974.801-D facultado en virtud de su cargo de Consejero Delegado nombrado en la escritura de 4 de Diciembre de dos mil ante referido Notario señor Cuevas.
- Título de Adquisición.-** Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 9 de Abril de 2002 ante el Notario de Cartagena D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro.
- Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 12.072, libro 108, folio 31 de la sección San Antón del Registro de la Propiedad de Cartagena.
- Participación.-** Equivale al 55,2241 % de los terrenos.





## Finca Inicial "2"

- Descripción.-** URBANA.- Una casa sita en Los Barreros. Cartagena. Diputación de San Antonio Abad. Es de planta baja y se compone de vestíbulo, tres dormitorios, comedor-estar, cocina, baño, aseo, ropero, armarios y cochera con patio y jardín. Tiene una superficie edificada de **ciento ochenta y tres metros, noventa y nueve decímetros cuadrados** y lo sin edificar ciento setenta y cuatro metros, un decímetro cuadrado; **en total una superficie de trescientos cincuenta y siete metros cuadrados**. Linda por sus cuatro puntos cardinales con terrenos de doña Amelia Valles Marín
- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas.
- Titular.-** Compañía Mercantil GARCÍA Y MESEGUER S.A, constituida en escritura otorgada en Cartagena ante su Notario Luis Lozano Pérez el día 2 de Febrero de 1990, domiciliada en Cartagena, Alameda San Antón, edificio Alameda 19-bajo, con C.I.F: A-30656748, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, representada para este acto por D. Pedro García Pérez y D. Joser Meseguer Garre, mayores de edad, con D.N.I 22.862.472 y 22.877.948-D, sus cargos resultan de la escritura de elevación a público otorgada ante su Notario D. Antonio Trigueros Fernández, en Cartagena el día 15 de Noviembre de 1999.
- Título de Adquisición.-** Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 8 de Junio de 2000 ante el Notario de Cartagena D. Antonio Trigueros Fernández.
- Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 9.738, libro 148, folio 82 de la sección S.A del Registro de la Propiedad de Cartagena.
- Participación.-** Equivale al 4,1029 % de los terrenos.



### Finca Inicial "3"

- Descripción.-** URBANA.- Terreno solar situado en Los Barreros, del término municipal de Cartagena, Diputación de San Antonio Abad. Tiene una superficie de **dos mil ochocientos cincuenta y un metros, veintiún decímetros cuadrados y según levantamiento topográfico actual 2.728,99 m2**. Linda, por el Norte, calle en Proyecto; por el Sur, calle 13 de Septiembre; por el Este, resto de donde se segregó; y por el Oeste, resto de donde se segregó en el que existen 5 casas, 4 de la propiedad de doña Amelia Valls Marín y una propiedad de don Pedro Martínez Liarte. En la superficie de este solar va incluida en una franja de terreno de diez metros de anchura por toda la longitud para nueva calle prolongación de otra ya construida.
- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas.
- Titular.-** Compañía Mercantil GARCÍA Y MESEGUER S.A, constituida en escritura otorgada en Cartagena ante su Notario Luis Lozano Pérez el día 2 de Febrero de 1990, domiciliada en Cartagena, Alameda San Antón, edificio Alameda 19-bajo, con C.I.F: A-30656748, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, representada para este acto por D. Pedro García Pérez y D. Joser Meseguer Garre, mayores de edad, con D.N.I 22.862.472 y 22.877.948-D, sus cargos resultan de la escritura de elevación a público otorgada ante su Notario D. Antonio Trigueros Fernández, en Cartagena el día 15 de Noviembre de 1999.
- Título de Adquisición.-** Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 8 de Junio de 2000 ante el Notario de Cartagena D. Antonio Trigueros Fernández.
- Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 9.740, libro 150, folio 82 de la sección S.A del Registro de la Propiedad de Cartagena.
- Participación.-** Equivale al 32,7606 % de los terrenos.





## Finca Inicial "4"

- Descripción.-** URBANA.- Local comercial no sujeto a protección oficial, es decir, libre, sito en la planta baja del edificio sito en el Paraje de Los Barreros, Diputación de San Antonio Abad. Tiene dos entradas o accesos, uno por la calle nueva que da al Norte y otro por la carretera de La Palma, a la que da al Este. Su extensión superficial, como resultado del terreno que ocupan las dos escaleras de acceso a las viviendas de la planta alta es de **novecientos ochenta metros cuadrados**, y según sus puntos cardinales linda: por el Norte: con fincas de distintos propietarios, donde se construyeron once viviendas y además una pequeña parte con las dos escaleras de acceso a las viviendas de la planta alta; por el Sur: con propiedad de la Marina de Guerra y en parte de donde se segregó la finca matriz de donde procede el solar; por el Este: con carretera de La Palma y en pequeña parte con la escalera de la vivienda tipo A; por el Oeste: con calle llamada Prolongación de Martínez Segado, lindante también al Norte con la calle nueva. De esta finca constituida en régimen de propiedad horizontal (la 15.400), se incluyen en la unidad de actuación 230,64 m<sup>2</sup> de suelo sobre el que se levanta la edificación, afectado por su cuota de propiedad.
- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas.
- Titular.-** D. Cayetano Gutiérrez Torres con carácter privativo, domiciliado en calle Nueva n° 19. Los Barreros. Cartagena
- Título de Adquisición.-** Es parte y se divide de la finca 15.400 al folio 131 del tomo 135, inscripción 1ª constituida en régimen de propiedad horizontal. Inscrita por título de adjudicación en liquidación de sociedad de gananciales.
- Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 15402, tomo 2605, libro 608, folio 170 del Registro de la Propiedad de Cartagena.
- Cuota.-** Corresponde el 60% de cuota del total del inmueble.
- Participación.-** Equivale al 1,6531 % de los terrenos.



## Finca Inicial "5"

- Descripción.-** URBANA.- Vivienda de protección oficial, Grupo I, tipo A, sita la planta alta del edificio en el Paraje Los Barreros, cuya planta baja es un local comercial libre, en Cartagena, Diputación de San Antonio Abad. Tiene una superficie construida de **ciento treinta metros, cuarenta decímetros cuadrados y útil de noventa y ocho metros, ochenta y dos decímetros cuadrados**. Se compone de vestíbulo, paso, cuatro dormitorios, comedor-estar, cocina, baño, aseo galería y terraza; Linda vista desde la carretera de La Palma a la que da su fachada, por la derecha, con la vivienda tipo B, propiedad de la señora Marín Moreno, que se construye sobre finca colindante, propiedad de Dña. Ana Ayala Osete; por la izquierda, propiedad de Marina de Guerra; y por la espalda con protección vertical del local de la planta baja, al que esta vivienda abre por este lado huecos y ventanas. Esta vivienda tiene su acceso por una escalera cuya puerta abre a la carretera de La Palma y que es privativa de la propia vivienda, teniendo el hueco de la escalera y zaguán una superficie de 10 metros cuadrados.
- De esta finca constituida en régimen de propiedad horizontal (la 15.400), se incluyen en la unidad de actuación 230,64 m2 de suelo sobre el que se levanta la edificación, afectado por su cuota de propiedad.
- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas.
- Titular.-** Dña. M<sup>a</sup> Soledad Otón Mateo, mayor de edad, soltera, vecina de Cartagena, con domicilio en carretera de La Palma nº15, primero y D.N.I 22.969.514-N
- Título de Adquisición.-** Es parte y se divide de la finca 15.400 al folio 131 del tomo 135 inscripción 1<sup>a</sup> constituida en Régimen de propiedad horizontal. Inscrita por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 16 de Septiembre de 1997 ante el Notario de Cartagena Dña. Maria Victoria Tejada Chacón como sustituta y para el protocolo de su compañera de residencia Dña. M<sup>a</sup> Teresa Navarro Morell.
- Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 15.404, tomo 2556, libro 559, folio 120 de la sección S.A del Registro de la Propiedad de Cartagena.





**Cuota.-** Corresponde el 22% de cuota del total del inmueble.

**Participación.-** Equivale al 0,6061 % de los terrenos.

**Finca Inicial "6"**

**Descripción.-** URBANA.- Vivienda de protección oficial, Grupo I, tipo A, sita la planta alta del edificio en el Paraje Los Barreros, cuya planta baja es un local comercial libre, en Cartagena, Diputación de San Antonio Abad. Tiene una superficie construida de **ciento nueve metros, trece decímetros cuadrados y útil de ochenta y cuatro metros, siete decímetros cuadrados**. Se compone de vestíbulo, paso, tres dormitorios, comedor-estar, cocina, baño, aseo galería y terraza; Linda vista desde la calle Nueva a la que da su fachada, por la derecha, con calle llamada Prolongación de Martínez Segado, por la izquierda con vivienda de al misma propietaria, del tipo D, que se construye sobre distinta finca y por la espalda con protección vertical del local de la planta baja al que abre huecos y ventanas. Esta vivienda ene n acceso por una escalera privativa de la misma cuya puerta abre a la calle Nueva. De esta finca constituida en régimen de propiedad horizontal (la 15.400), se incluyen en la unidad de actuación 230,64 m2 de suelo sobre el que se levanta la edificación, afectado por su cuota de propiedad.

**Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas.

**Titular.-** D. Ángel Castillo García y Dña. Margarita-Dolores García con carácter ganancial, por título de compra, vecinos de Cartagena, con domicilio en calle Nueva nº 19.

**Título de Adquisición.-** Es parte y se divide de la finca 15.400 al folio 131 del tomo 135 inscripción 1ª constituida en régimen de propiedad horizontal. Inscrita por título de compra, en virtud de escritura otorgada el 29 de Abril de 1987 ante el Notario de Cartagena D. Miguel Cuevas Cuevas.

**Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 15.406, libro 135, folio 137 de la sección 3ª del Registro de la Propiedad de Cartagena.



**Cuota.-** Corresponde el 18 % de cuota del total del inmueble.

**Participación.-** Equivale al 0,4959 % de los terrenos.

**Finca Inicial "7"**

**Descripción.-** URBANA.- Casa de planta baja compuesta de varias dependencias, patio y ensanches, en el paraje de Los Barreros, Diputación de San Antonio Abad de este término municipal; mide lo edificado **una superficie de ciento treinta metros cuadrados y lo sin edificar, ciento cincuenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados, en total su superficie es de doscientos ochenta y cuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados y según levantamiento topográfico actual 277,48 m2.** Linda al Norte, más de donde se segrega; Sur, Campo de Prácticas de la auto-escuela "La Unionense" del señor Sabiote; Oeste calle "13 de Septiembre" y al Este, termina en punta, con la Marina de Guerra.  
Existe un CONTRATO DE PERMUTA que se adjunta como anexo y por la que se transmiten a AGROURBANA CARTHAGO S.L a título de permuta la finca descrita.

**Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas

**Titular.-** D. Juan Aguera Ortega y Dña. Eulalia Hernández Hernández con carácter ganancial, vecinos de Cartagena, con domicilio en calle Trece de Septiembre, nº 2. Los Barreros.

**Título de Adquisición.-** Según datos registrales:  
Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 18 de Junio de 1971 ante el Notario de Cartagena D. Joaquín Cortés García, cuya primera copia fue presentada en este Registro el día 13 de los corrientes.

Según contrato privado:

Por título de Permuta en virtud al contrato privado formulado entre AGROURBANA CARTHAGO, S.L. y D. Juan Aguera Ortega, fechado el 21 de Noviembre de 2.003.

**Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 54.100, libro 614, folio 221 de la sección 3ª del Registro de la Propiedad de Cartagena.

**Participación.-** Equivale al 3,3146 % de los terrenos.





## Finca Inicial "8"

- Descripción.-** URBANA.- Casa de planta baja tejada, señalada con el número diez de la calle Buenos Aires, en el paraje o barrio de Los Barreros, de éste término municipal. Consta de distintas dependencias y patio, ocupando una superficie de **ciento sesenta metros cuadrados y según levantamiento topográfico actual 154,26 m2**, incluido dicho patio. Linda: Norte: calle Buenos Aires; Sur: calle sin nombre; Este: Carretera de La Palma y Óptica de la Marina de Guerra; y Oeste, vivienda de D. Antonio López López, que formó parte de la matriz de la que procedía. Se segrega de la número 43.210 al folio 35 del libro 511 de la 3ª sección.
- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas
- Titular.-** D. Ginés Mercader Aguera con carácter presuntivamente ganancial, vecino de Cartagena, con domicilio en calle Buenos Aires, nº 10. Los Barreros.
- Título de Adquisición.-** Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 14 de Diciembre de 1983 ante el Notario de Cartagena D. Luis Lorenzo de Vega, cuya primera copia fue presentada en este Registro el día 19 de los corrientes.
- Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 21.832, tomo 2.209, libro 225, folio 15 del Registro de la Propiedad de Cartagena.
- Participación.-** Equivale al 1,8427 % de los terrenos.



## DOCUMENTO III

### PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del Plan General.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el art. 82.c RG, la expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde -por analogía a lo dispuesto en el art. 172.b)RG-, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarlas por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

#### 1. RELACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La relación de las parcelas resultantes, así como la superficie de las mismas y la edificabilidad que el planeamiento les otorga, se encuentra contenida en el CUADRO RSU-10.

La expresión gráfica de la situación de cada parcela puede observarse en el PLANO N° 5

#### 2. ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

De acuerdo con los coeficientes porcentuales de participación de cada propietario en las aportaciones de terrenos a la operación reparcelatoria, la edificabilidad resultante que el Plan otorga se distribuirá entre los propietarios afectados.

En consecuencia, la asignación individual y los derechos en la reparcelación de cada uno de los adjudicatarios, será la indicada en el adjunto Cuadro RSU-11.

Por tanto, la adjudicación propuesta se concreta en las 3 parcelas resultantes incluyendo la parcela de uso genérico de uso privado y el viario y la zona verde que se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena. La definición gráfica de las parcelas resultantes se acompaña en el PLANO N° 5





**CUADRO RSU-10.- Relación de las parcelas resultantes.**

TITULARIDAD	PARCELA N°	USO	SUPERFICIE (m2 s)	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2 c/m2 s)	TOTAL EDIFICABILIDAD (m2 c)	
					EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
PRIVADA	1	Residencial	1.384,40 m2	2,10	----	2.907,24 m2
	2	Residencial	3.925,21 m2	2,10	----	8.242,94 m2
	2	Equipamiento genérico	574,75 m2	2,10	1.206,97 m2	----
PUBLICA	VIARIO	Viario	1.433,64 m2	---	---	---
	E. LIBRE	E. LIBRE	1.479,25 m2	---	---	---
<b>TOTAL GENERAL</b>		---	8.797,25 m2	---	1.206,97 m2	11.150,18 m2

**CUADRO RSU-11.- Asignación a los adjudicatarios de la edificabilidad resultante.**

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	PARTICIPACIÓN %	% DE DERECHOS	DERECHO DE SUELO (U.A)
AGROURBANA CARTHAGO S.L	4.900,50 m2	58,5387	58,5387	6.209,28
GARCÍA Y MESEGUER S.A	3.085,99 m2	36,8635	36,8635	3.910,17
CAYETANO GUTIERREZ TORRES Mª SOLEDAD OTON MATEO ANGEL CASTILLO GARCIA	230,64 m2	2,7551	2,7551	292,24
GINES MERCADER AGUERA	154,26 m2	1,8427	1,8427	195,46
<b>TOTALES</b>	8.371,39 m2	100 %	100 %	10.607,15 U.A

Específicamente, dado que las ordenanzas determinan que la parcela mínima sea de 120 metros cuadrados de suelo para la ordenanza Vc-2, no podrán ser adjudicadas parcelas inferiores a dicha superficie.



Conforme a lo preceptuado por el art. 95.1 RG, se ha procurado que las parcelas adjudicadas estén situadas sobre las antiguas propiedades de los mismos titulares o, en su caso, en el lugar más próximo posible.

De acuerdo con todo lo anterior, se procede a la propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, que se recoge en el Cuadro RSU-12, a partir de las fincas aportadas, y en el Cuadro RSU-13,

**CUADRO RSU-12.- Adjudicación de las parcelas resultantes de carácter privado a partir de las fincas aportadas.**

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA (m2 s)	% DE LOS DERECHOS	DERECHOS QUE SE DEBEN ADJUDICAR	DERECHOS QUE SE ADJUDICAN	DEFECTO O EXCESOS EN LOS DERECHOS
AGROURBANA CARTHAGO S.L	4.900,50 m2	58,5387	6.209,28	6.183,3051	- 25,98
GARCÍA Y MESEGUER S.A	3.085,99 m2	36,8635	3.910,17	3.954,8628	+ 44,69
CAYETANO GUTIERREZ TORRES Mª SOLEDAD OTON MATEO ANGEL CASTILLO GARCIA	230,64 m2	2,7551	292,24	242,1825	- 50,05
GINES MERCADER AGUERA	154,26 m2	1,8427	195,46	226,80	+ 31,34
<b>TOTAL</b>	<b>8.371,39</b>	<b>100,00</b>	<b>10.670,15</b>	<b>10.607,15</b>	<b>0</b>





**CUADRO RSU-13.- Adjudicación de las parcelas resultantes**

FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	% DERECHOS	DERECHO		SUPERFICIE EDIFICADA QUE SE ASIGNA (M2C)			SUPERFICIE SUELO QUE SE ASIGNA (M2C)		
				QUE CORRESPONDE	ADJUDICADO	EQUIPAMIENTO GENÉRICO	RESIDENCIAL MANZANA 1	RESIDENCIAL MANZANA 2	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL MANZANA 1	RESIDENCIAL MANZANA 2
1 y 7	AGROURBANA CARTHAGO S.L	4.900,50	58,5387	6.209,28	6.183,3051	329,805	0,00	6.687,114	157,05	0,00	3.184,34
2 y 3	GARCÍA Y MESEGUER S.A	3.085,99	36,8635	3.910,17	3.954,8628	329,805	2.655,24	1.555,827	157,05	1.264,40	740,87
4,5 y 6	CAYETANO GUTIERREZ TORRES Mª SOLEDAD OTON MATEO ANGEL CASTILLO GARCIA	230,64	2,7551	292,24	242,1825	484,365	0,00	0,00	230,65	0,00	0,00
8	GINES MERCADER AGUERA	154,26	1,8427	195,46	226,80	0,00	252,00	0,00	0,00	120,00	0,00
<b>TOTAL</b>		8.371,39	100,0000	10578,3000	10.578,30	1.143,975	2.907,24	8.242,94	544,75	1.384,40	3.925,21



### 3. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, se describen en el presente epígrafe las parcelas adjudicadas.

La descripción de las parcelas adjudicadas contiene lo dispuesto en el art. 82.1.c RG, relativo a la descripción de las parcelas resultantes que incluyen:

- Titular al que se adjudica cada parcela.
- Identificación de la parcela.
- Aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
- Construcciones y vuelos que, en su caso, permanecen.
- Cargas, gravámenes, etc.

Las fincas resultantes son las siguientes:

#### MANZANA 1.

##### Parcela 1.A.-

**URBANA:** Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 1.264,40 m<sup>2</sup> que linda al Norte con: límite de la U.A y parcela 1.b; al Este: con calle Nueva y parcela 1.b; al Oeste: con calle Trece de Septiembre y al Sur: con calle peatonal y calle Trece de Septiembre.

El uso de la parcela es el de residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad, y le es de aplicación la ordenanza Vc-2 (grado 2º) del Plan General Municipal de Ordenación.

##### **Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica a la mercantil "GARCÍA Y MESEGUER, S.A. ; en pleno dominio.

- Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 26,342 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.





**Parcela 1.B.-**

**URBANA:** Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 120,00 m2 que linda al Norte con: límite de la U.A ; al Este: con calle Nueva ; al Oeste: con la parcela 1.a y edificaciones existentes; y al Sur: con la parcela 1.a.

El uso de la parcela es el de residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad, y le es de aplicación la ordenanza Vc-2 (grado 2º) del Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica a “GINES MERCADER AGUERA” ; en pleno dominio.  
- Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 6,563 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

**MANZANA 2.**

**Parcela 2.A.-**

**URBANA:** Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 3.184,34 m2 que linda al Norte con: límite de la U.A ; al Este: con limite de la U.A; al Oeste: con la parcela 2.b, y al Sur: con la calle Alicante.

El uso de la parcela es el de residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad, y le es de aplicación la ordenanza E<sub>1</sub>(Vc-2 ) (grado 2º) del Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica a la mercantil “AGROURBANA CARTHAGO, S.L.”; en pleno dominio.  
- Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 53,169 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.



**Parcela 2.B.-**

**URBANA:**

Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 740,87 m2 que linda al Norte con: las parcelas 2.c y 2.e; al Este: con la parcela 2.a y limite de la Unidad; al Oeste: con zona verde perteneciente a la U.A; y al Sur: con la parcela 2.a.

El uso de la parcela es el de residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad, y le es de aplicación la ordenanza E<sub>1</sub> (Vc-2) (grado 2º) del Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica a “GARCÍA Y MESEGUER, S.L” en pleno dominio.

- Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 15,435 %, equivalente a los derechos aportados en el proyecto de reparcelación.

**Parcela 2.C.-**

**URBANA:**

Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 157,05 m2 que linda al Norte con: parcela 2.d; al Este: con la parcela 2.e; al Oeste: con zona verde perteneciente a la U.A; y al Sur: con la parcela 2.a.

El uso de la parcela es equipamiento genérico al que se le asigna el uso en el proceso de ejecución del P.G.M.O y le es de aplicación la ordenanza EG del Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica a la mercantil “GARCÍA Y MESEGUER” en pleno dominio.

- Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 1,818 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.





### Parcela 2.D.-

**URBANA:**

Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 157,05 m2 que linda al Norte con: calle peatonal; al Este: con la parcela 2.f; al Oeste: con zona verde perteneciente a la U.A; y al Sur: con la parcela 2.c.

El uso de la parcela es equipamiento genérico al que se le asigna el uso en el proceso de ejecución del P.G.M.O y le es de aplicación la ordenanza EG del Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica a la mercantil “AGROURBANA CARTHAGO, S.L” en pleno dominio.

- Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 1,457 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

### Parcela 2.E.-

**URBANA:**

Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 230,65 m2 que linda al Norte con: limite de la U.A; al Este: con el limite de la U.A; al Oeste: con la parcela 2.f Y 2.c; y al Sur: con la parcela 2c.

Esta finca tiene las siguientes edificaciones:

- Finca 15402: local comercial no sujeto a protección oficial, es decir, libre, sito en la planta baja del edificio en el paraje de Los Barreros, diputación de San Antonio Abad, de este término cuyo local tiene dos entradas o accesos uno por la calle Nueva que da al Norte y otro por la carretera de La Palma, que da al Este. Su extensión superficial como resultado del terreno que ocupan las dos escaleras de acceso a las viviendas en la planta alta es de novecientos ochenta metros cuadrados. Es parte y se divide de la finca 15.400 al folio 131 de este tomo, inscripción 1ª, constituida en Régimen de Propiedad Horizontal. Le corresponde una cuota de 60 enteros por ciento.



- Finca 15406: vivienda de protección oficial sita en la parte alta del edificio en el término de Los Barreros. Tiene una superficie construida de ciento nueve metros, trece centímetros cuadrados, y se compone de vestíbulo, paso, tres dormitorios, comedor-estar, cocina, baño, galería y terraza. Se le asigna una cuota en relación al valor total del inmueble de 18 enteros por ciento. Es parte de la finca 15.400 al folio 131 de este tomo.

El uso de la parcela es equipamiento genérico al que se le asigna el uso en el proceso de ejecución del P.G.M.O y le es de aplicación la ordenanza EG del Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica a:  
D. CAYETANO GUTIERREZ TORRES  
DÑA. M<sup>a</sup> SOLEDAD OTON MATEO  
D. ANGEL CASTILLO GARCÍA, en pleno dominio.

- Les corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del - 4,784 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

**Parcela 2.F.-**

**URBANA:**

Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 30,00 m<sup>2</sup> que linda al Norte con: calle Nueva peatonal al Este: con la parcela 2.e; al Oeste: parcela 2.d; y al Sur: con la parcela 2.e.

El uso de la parcela es equipamiento genérico para centro de transformación al que se le asigna el uso en el proceso de ejecución del P.G.M.O y le es de aplicación el Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:**

La finca descrita se adjudica al "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA" en pleno dominio.

- Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 0,00 %.





**Parcela 2.G.-**

**URBANA:** Parcela con forma irregular, situada en la Unidad de Actuación nº 3. Los Barreros. Cartagena. Ocupa una superficie de 1.479,25m<sup>2</sup> que linda al Norte con: calle peatonal al Este: con parcelas 2.c, 2.d y 2.b; al Oeste: con calle Trece de Septiembre; y al Sur: con las parcelas 2.a, 2.b.

El uso de la parcela es de espacio libre al que se le asigna el uso de zona verde y le es de aplicación la ordenanza EL del Plan General Municipal de Ordenación.

**Adjudicatario de la finca:** La finca descrita se adjudica al "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA" para su incorporación al patrimonio municipal, para dominio público municipal. No le corresponde aprovechamiento.

**Viario.-**

**VIARIO:** Terreno situado en la Unidad de Ejecución nº 3. Los Barreros, término municipal de Cartagena y que constituye el viario (sistema local) de la misma. Ocupa una superficie de 1.433,64 m<sup>2</sup> y está compuesta por tramos de las calles siguientes: Carretera de la Palma, calle Alicante, calle Trece de Septiembre, calle Buenos Aires y calle Nueva, siendo sus linderos los generales de la Unidad de Actuación. El uso es el de viario de toda la UA.3/BA.

1.007,79  
1.007,78 m<sup>2</sup>

**Adjudicatario de la finca:** La finca descrita se adjudica al "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA" para su incorporación al patrimonio municipal, para dominio público municipal. No le corresponde aprovechamiento.



## DOCUMENTO IV

### **TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCION DEL PLAN.**

Conforme a lo preceptuado en los arts. 98 y 99 RG, y según lo explicitado en los Apartados 4.1. y 4.2. del DOCUMENTO I, MEMORIA, los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán conforme a los criterios de la legislación de expropiación forzosa, según los arts. 98.3. y 99 RG, así como la remisión genérica del art. 31.1 LS, satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

Tal como se indica en el CUADRO RSU-5, existen edificaciones en el ámbito de la unidad de actuación incompatibles con la ordenación, así como con la ejecución de las obras de urbanización.

En el Cuadro RSU-14 se contienen los diversos bienes o derechos que requieren una indemnización.

Las indemnizaciones fijadas que corresponde incluir dentro del Presente Proyecto de Reparcelación son objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de urbanización y de proyecto.

Se indican a continuación las tasaciones de los diferentes bienes y derechos que se extinguen, con base en los criterios de los epígrafes 4.1 y 4.2 del Documento I (MEMORIA).





**CUADRO RSU-14.- Bienes y derechos a indemnizar por su demolición o extinción.**

FINCA	PLANTACIONES Y EXPLOTACIONES AGRICOLAS.	EDIFICACIONES (CONSTRUCCIONES)	DERECHOS DE ARRENDAMIENTO	SERVIDUMBRES Y CARGA
1	AGROURBANA CARTHAGO S.L	-----	-----	-----
2 y 3	GARCÍA Y MESEGUER S.A	VIVIENDA QUE PERMANECE	-----	-----
4, 5 y 6	CAYETANO GUTIERREZ TORRES Mª SOLEDAD OTON MATEO ANGEL CASTILLO GARCIA	VIVIENDA Y LOCAL QUE PERMANECE	-----	-----
7	AGROURBANA CARTHAGO S.L (*)	VIVIENDA A DEMOLER DE 170 M2	0	0
8	GINES MERCADER AGUERA	VIVIENDA A DEMOLER DE 154,26 M2	0	0

(\*) Finca adquirida por contrato privado a favor de Agroubana Cartago, S.L (antes D. Juan Aguera Ortega)

**1. PLANTACIONES Y EXPLOTACIONES AGRICOLAS.**

- No existen terrenos dedicados a plantaciones.
- No existen terrenos dedicados a explotaciones agrícolas.

**2. INSTALACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES.**

No existen.

**3. EDIFICACIONES (CONSTRUCCIONES).**

Las edificaciones existentes que permanecen son los siguientes:

- Finca nº 2 que contiene una vivienda con jardín, su superficie edificada es de ciento ochenta y tres metros, noventa y nueve decímetros cuadrados, propiedad de GARCÍA Y MESEGUER, S.A



- Finca nº 4,5 y 6 es parte de una edificación que consta de local comercial y 2 viviendas en planta piso, afectando en superficie edificada en doscientos treinta metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados en local comercial, así como en ciento nueve metros, trece decímetros cuadrados en vivienda en planta piso. Los inmuebles son de propiedad de:

D. Cayetano Gutiérrez Torres con cuota del 60%  
Dña. M<sup>a</sup> Soledad Otón Mateo con cuota del 22%  
D. Ángel castillo García con cuota del 18%

- Estas edificaciones al ser compatibles con la ejecución del planeamiento no formarán parte de los que deban extinguirse, adjudicándose fincas en el mismo terreno existente en donde existen estas edificaciones.

- Inmueble situado en la calle Trece de Septiembre, nº2 propiedad de D. Juan Aguera Ortega y Dña. Eulalia Hernández Hernández, esta edificación está ubicada en un espacio libre (zona verde) de titularidad municipal deshabitada y sobre el que existe un contrato privado a favor de Agrourbana Carthago S.L para la obtención de los derechos de la propiedad de D. Juan Aguera Ortega. Por tanto no requiere indemnización y la demolición de este inmueble corre a cargo de la mercantil Agrourbana Carthago, S.L.

Los inmuebles a demoler se realizarán de acuerdo con los criterios especificados, efectuándose la tasación de:

- Inmueble situado en calle Buenos Aires nº10, propiedad de D. Ginés Mercader Aguera, consta de vivienda con una superficie edificada con ciento cincuenta y cuatro metros, veintiséis decímetros cuadrados situados en la finca inicial 8. Esta edificación está ubicada en aproximadamente un 60% en viario perteneciente a calle nueva de cesión y titularidad municipal.

La edificación será demolida por su incompatibilidad con el planeamiento.

El importe total de la indemnización asciende a 48.545,85 €

### **3.1. VALOR DE REPOSICIÓN**

Como valoración de los derechos reales sobre inmuebles y calculado con independencia del suelo, lo determinaremos de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de los mismos.





$$V. \text{ actual} = V_r \times C_e \times C_u$$

Para obtener el valor de la reposición, lo obtendremos según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos incluyéndole el Beneficio Industrial.

Unifamiliar aislada = 400 €/m<sup>2</sup>

Nivel de calidad = 1,00

Área geográfica = 1,00

Módulo colegial = 400 €/m<sup>2</sup>

Consideraremos para el cálculo 528,91 €/m<sup>2</sup>, como ha quedado demostrado anteriormente acercándose a precios reales.

Tendremos:

$$\text{Total } V_T = 528,91 \text{ €/m}^2$$

Los coeficientes de antigüedad y uso se obtienen según la aplicación del Real Decreto 1.020/93 que regula las valoraciones catastrales.

### 3.1.1.- Valoración inmueble de finca nº 8

\* Descripción de la finca:

Vivienda en planta baja, consta de distintas dependencias y patio, ocupando una superficie de 154,26 m<sup>2</sup> en buen estado aparente.

\* Titularidad:

D. Ginés Mercader Aguera

\* Finca

Finca nº: 21.832, inscrita en el libro: 225, folio: 15

\* Catastral: 6865005



## **Valor de Reposición.**

Parámetros considerada.

- Uso predominante – Residencial
- Calidad constructiva – (categoría 3,4,5 y 6) =1,00
- Estado conservación – Regular
- Antigüedad edificada- > 30 años

Obtenemos los coeficientes  $C_e = 0,70$ ;  $C_u = 0,85$

Valor actual =  $528,91 \text{ €/m}^2 \times 154,26 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,85 = 48.545,85 \text{ €}$

**TOTAL VALOR REPOSICIÓN INMUEBLE = 48.545,85 €**

## **4. DERECHOS DE ARRENDAMIENTO.**

No existen.

## **5. SERVIDUMBRES Y CARGAS.**

No existen.





## DOCUMENTO V

### CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

#### 1. CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y equipamientos) las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- \* Costes de las obras de urbanización (incluidas las demoliciones), art. 100.3 RG.
- \* Gastos de Proyectos y otros, art. 100.4 RG.
- \* Indemnizaciones (positivas o negativas), art. 98 y 99 RG.
- \* Compensaciones en metálico:
  - Por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos), arts. 100.1 y 100.2 RG.
  - Compensaciones, sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable, art. 94.3 RG.

La cuenta de Liquidación Provisional es el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

#### 2. ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística (incluyendo las previsiones del Proyecto de Urbanización, en cuanto al importe de las obras, los honorarios profesionales y demás gastos. En los párrafos siguientes se procederá a la evaluación -o explicitación, en su caso- de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos que, tras las oportunas indemnizaciones y compensaciones se ajusten, como resultado, la Cuenta de Liquidación Provisional.

##### 2.1.-COSTES DE LA URBANIZACION.

Dado que no está redactado el Proyecto de Urbanización, es preciso aproximar una evaluación de los costes de las obras. La estimación de las diversas partidas globales está contenida a continuación, con el desglose de lo que, en su conjunto, debe cargarse al Proyecto de Reparcelación, como obras de urbanización.



### 2.1.1. Valoración de la urbanización.

A falta de la existencia del Proyecto de Urbanización, los costes de las obras de urbanización se estiman de manera aproximada para su inclusión en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Los valores que se adopten pueden, lógicamente, variar en función de la dimensión de la actuación, de sus características, dificultades, etc. Los valores adoptados son, por tanto, hipotéticos.

La superficie a urbanizar con cargo al Proyecto de Reparcelación es de 8.371,39 m<sup>2</sup>. (Superficie total de la Actuación – Viario Existente)

Para determinar el presupuesto inicial de la urbanización efectuaremos el cálculo según se aplica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y en función de los criterios para la estimación de costos de ejecución material, siendo:

Costes de urbanización exterior total que tenemos a urbanizar, incluidos todos los servicios urbanísticos contemplados en la ley estatal y regional del suelo: 20 €/m<sup>2</sup>.

PRESUPUESTO URBANIZACION ----- 20 €/m<sup>2</sup> X 8.371,39m<sup>2</sup> = 167.427,80 €

\* Importe total obras de urbanización = 167.427,80 €.  
PRESUPUESTO DE OBRA (sin incluir IVA) = 167.427,80 €

### 2.1.2. Otros gastos imputables al proyecto.

Por tanto, el coste de las obras de urbanización a cargo de las parcelas resultantes de la reparcelación asciende a 167.427,80 euros. (Sin incluir IVA).

De acuerdo con lo preceptuado por los arts. 98, 99 y 100 RG, se cargarán, como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), los gastos de proyectos y otros que se hayan producido antes del acuerdo de reparcelación y las indemnizaciones procedentes. Por tanto, los gastos imputables al presente Proyecto de Reparcelación son los indicados en el CUADRO RSU-17.





**CUADRO RSU-17.- Gastos imputables al Proyecto de Reparcelación.**

CONCEPTO	IMPORTE
Obras de urbanización (IVA INCLUIDO)	167.427,80 €
Honorarios proyecto y dirección de urbanización (IVA INCLUIDO)	12.600,00 €
Gastos de formalización	650,00 €
Topográfico (IVA INCLUIDO)	1.008,00 €
Indemnizaciones	48.545,85 €
<b>TOTAL</b>	<b>230.231,65 €</b>

**2.2.- RESUMEN DE LAS VALORACIONES.**

COSTES.

\* **IMPORTE DE GASTOS EN LA REPARCELACION.....230.231,65 €.**

APROVECHAMIENTO URBANIZADO.

\* U.V.H. (Unidad Valor Homogeneizado).....= 10.6007,15 U.A.

\* Valor de repercusión.....= 347,617 €/U.A.

\* **TOTAL SUELO URBANIZADO.....= 3.678.222,00 €.**

SIN URBANIZAR.

\* Total suelo Urbanizado.....= 3.678.222,00 €.

\* Total coste en obras de urbanización.....= 230.231,65 €.

\* **TOTAL SUELO SIN URBANIZAR.....= 3.447.990,35 €.**



### 2.3.-PARAMETROS GENERALES.

#### 2.3.1.-VALORES FINALES.

* Valor repercusión.....	346,768 €/U.A.
* Aprovechamiento lucrativo.....	10.607,15U.A.
VALOR FINAL UNIDAD URBANIZADA.....	3.678.222,00 €

#### 2.3.2.-COSTES.

Superficie a urbanizar.....	8.797,25 m2.
Coste unitario de la urbanización.....	21,705 €/uvh.
Coste estimado.....	230.231,65 €

#### 2.3.3.-VALORES NETOS ANTES DE URBANIZAR.

Valor de unidad de aprovechamiento.  
Sin urbanizar.....347,617 €/uvh – 21,705 €/uvh = 325,912 €/uvh.

#### 2.3.4.- CUADRO RESUMEN

	<u>TOTAL UNIDAD</u>	<u>UNITARIO</u>
Aprovechamiento urbanizado	3.678.222,00 €	346,768 €/uvh
Costes de urbanización	230.231,65 €	21,705 €/uvh
Aprovechamiento sin urbanizar	3.447.990,35 €	325,06 €/uvh

### 2.4.-DISTRIBUCION DE LAS INDEMNIZACIONES.

- La única indemnización incompatible con el planeamiento, localizada en la finca aportada nº 21.832 asciende a la cantidad de 48.545,85 €.

Esta cantidad son abonables a los mismos propietarios de terrenos afectados por la reparcelación y dado que los propietarios de estas fincas son también adjudicatarios de parcelas resultantes, ha de reducirse la aportación financiera bruta a cada una de sus parcelas adjudicadas.

Nº	PROPIETARIO	INDEMNIZACIÓN (€)
8	D.Ginés Mercado Aguera	48.545,85 €





### 2.5.- COMPENSACIONES EN METALICO.

El orden de preferencia en cuanto a las adjudicaciones es el siguiente:

- 1.- A ser posible se adjudicarán parcelas independientes.
- 2.- De no ser posible se adjudicarán en proindiviso.
- 3.- Si el porcentaje de participación de un propietario en la reparcelación (la totalidad de su derecho) es inferior al 15% podrá sustituirse por una indemnización en metálico. Conforme a lo preceptuado por el art. 94.3 RG.

El reparto de la compensación (indemnización) se ha de distribuir únicamente entre propietarios afectados por el exceso y el defecto.

### **3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 83.f y 100 RG, y de acuerdo con lo contenido en los cuadros precedentes, la aportación financiera que ha de imputarse a cada parcela resultante, con indicación de su titular, es la contenida en el CUADRO RSU-19.

Valores de los excesos de adjudicación.

**CUADRO A:**

Nº PARCELA	PROPIETARIO	% DERECHOS	DERECHOS QUE SE DEBEN DE ADJUDICAR	DERECHOS QUE SE ADJUDICAN	REDONDEO DIFERENCIA	VALOR DERECHO
1 y 7	AGROURBANA CARTHAGO S.L	58,5387	6.209,28	6.183,31	- 25,98	- 8.444,87 €
2 y 3	GARCIA Y MESEGUER S.A	36,8635	3.910,17	3.954,8628	44,69	14.527,89 €
4, 5 y 6	CAYETANO GUTIERREZ TORRES Mª SOLEDAD OTON MATEO ANGEL CASTILLO GARCIA	2,7551	292,24	242,18	- 50,05	- 16.270,98
8	GINES MERCADER	1,8427	195,46	226,80	31,34	10.187,97 €
	TOTAL	100	10.607,15	10.607,15	0,00	



**FINCA nº 1 a.**

Adjudicada a "García y Meseguer, S.A".

Derecho a suelo----- 2.655,24 m2c.

Gastos de la UA-3/BA----- 51.869,56 €

Indemnización a abonar por diferencias----- 8.778,44 €

Saldo Resultante ----- 60.648,00 €

Le corresponde un 26,342 % de cuota de gastos.

**FINCA nº 1 b.**

Adjudicada a "D. Ginés Mercader Aguera".

Derecho a suelo----- 252,00 m2c.

Gastos de la UA-3/BA----- 4.922,77 €

Indemnización a abonar por diferencias----- 10.187,97 €

Saldo Resultante ----- 15.110,74 €

Le corresponde un 6,563 de cuota de gastos.

**FINCA nº 2 a.**

Adjudicada a "Agrourbana Carthago S.L".

Derecho a suelo----- 6.687,114 m2c.

Gastos de la UA-3/BA----- 130.631,38 €

Indemnización a abonar por diferencias----- - 8.219,65 €

Saldo Resultante ----- 122.411,73 €

Le corresponde un 53,169 % de cuota de gastos.

**FINCA nº 2 b.**

Adjudicada a "García y Meseguer, S.A".

Derecho a suelo----- 1.555,827 m2c.

Gastos de la UA-3/BA----- 30.392,76 €

Indemnización a abonar por diferencias----- 5.143,69 €

Saldo Resultante ----- 35.536,45 €

Le corresponde un 15,435 % de cuota de gastos.





**FINCA nº 2 c.**

Adjudicada a “García y Meseguer, S.A”.

Derecho a suelo----- 329,805 m2c.

Gastos de la UA-3/BA----- 3.579,26 €

Indemnización a abonar por diferencias----- 605,76 €

Saldo Resultante ----- 4.185,02 €

Le corresponde un 1,818 % de cuota de gastos.

**FINCA nº 2 d.**

Adjudicada a “Agrourbana Carthago, S.L”.

Derecho a suelo----- 329,805 m2c.

Gastos de la UA-3/BA----- 3.579,26 €

Indemnización a abonar por diferencias----- - 225,22 €

Saldo Resultante ----- 3.354,04 €

Le corresponde un 1,457 % de cuota de gastos.

**FINCA nº 2 e.**

Adjudicada a “D. Cayetano Gutiérrez Torres”. (cuota 60%)

a Dña. María Soledad Otón Mateo (cuota 22%)

a D. Ángel Castillo García (cuota 18 %)

Derecho a suelo----- 484,365 m2c.

Gastos de la UA-3/BA----- 5.256,65 €

Indemnización a abonar por diferencias----- - 16.270,98 €

Saldo Resultante ----- - 11.014,33 €

Le corresponde un – 4,784 % de cuota de gastos.



**FINCA nº 2 f.**

Adjudicada a "Excmo. Ayuntamiento de Cartagena".

Derecho a suelo----- 63,00 m2c.

Solar destinado a centro de transformación.

Gastos de la UA-3/BA----- 0,00 €

Indemnización a abonar por diferencias----- 0,00 €

Saldo Resultante ----- 0,00 €

Le corresponde un 0,00 % de cuota de gastos.





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 14 -01- 2005  
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la  
 presente diligencia  
 Cartagena, 14 JUN. 2005  
 El Secretario



CUADRO B:

PARCELA	ORDENANZA	PROPIETARIO	SUPERF EDIFICABLE	EXCESOS DE ADJUDICACION	TOTAL GASTOS	CARGA ESTIMADA	CUOTA PORCENTUAL
1.a	VC-2	GARCIA Y MESEGUER S.A	2.655,24	8.778,44	51.869,56	60.648,00	26,342
1.b	VC-2	GINES MERCADER AGUERA	252,00	10.187,97	4.922,77	15.110,74	6,563
2.a	E <sub>1</sub> (VC-2)	AGROURBANA CARTHAGO S.L	6.687,114	- 8.219,65	130.631,38	122.411,73	53,169
2.b	E <sub>1</sub> (VC-2)	GARCIA Y MESEGUER S.A	1.555,827	5.143,69	30.392,76	35.536,45	15,435
2.c	E <sub>1</sub> (VC-2)	GARCIA Y MESEGUER S.A	329,805	605,76	3.579,26	4.185,02	1,818
2.d	E <sub>1</sub> (VC-2)	AGROURBANA CARTHAGO S.L	329,805	- 225,22	3.579,26	3.354,04	1,457
2.e	EG	CAYETANO GUTIÉRREZ TORRES M <sup>a</sup> SOLEDAD OTON MATEO ANGEL CASTILLO GARCIA	484,365	- 16.270,98	5.256,65	- 11.014,33	- 4,784
2.f	EG	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	63,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES			12.357,15	0,00	230.231,65	230.231,65	100

En Cartagena, Marzo de 2.004  
 EL ARQUITECTO



Bernabé G. García  
 ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.  
 C.I.F. B-30.731.160  
 - C/. Comedias, Nº 1-3º A - CARTAGENA  
 TFNO.: 968 12 40 15 - 968 50 95 18

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha 2 JUL. 2004  
 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la  
 presente diligencia.  
 Cartagena, 6 AGO 2004  
 El Secretario

