



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 14 NOV 2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a... 24 FEB 2008 ... de 20...
EL SECRETARIO DE GERENCIA

MEMORIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 4/7/2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a... 22 de Julio de 20...
EL SECRETARIO DE GERENCIA

PROYECTO: REPARCELACIÓN

EMPLAZAMIENTO: U.A. 5 DEL P.E.R.I. EL ALBUJÓN – CARTAGENA.-

PROMOTOR: VYCOPRO S.A.

ARQUITECTO: IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ

1.- OBJETO Y ENCARGO.

El presente proyecto tiene por objeto la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la U.A. 5 del PERI de El Alujón y la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la administración en cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El encargo del presente proyecto se ha realizado por la mercantil VYCOPRO, S.A. con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco Murcia, siendo, así mismo el propietario mayoritario.

El proceso se realizará por concertación indirecta.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La Unidad de Actuación tiene una superficie de 6.168,00 m², linda al Norte con calle Sierra Gorda, al Sur con Plan Parcial Alujón AL-1, al Este con Plan Parcial Alujón AL-1, y al Oeste con suelo urbano.

3.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Los terrenos están sin cultivar en la actualidad y no existe arbolado.

Los servicios urbanísticos del futuro proyecto de urbanización se acometerán desde los viales existentes ya que hay edificaciones con todos los servicios.



IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ
- ARQUITECTO -

4.- PROPIEDAD DEL SUELO AFECTADO

	Titular	Finca registral	Sup. registral	Sup. medición	Cuota particip	Dcho aprovech
1	D. José Pérez Alcaraz y Dña Magdalena Alcaraz Martínez	45.820	643,27 m ²	666,00 m ²	13,11 %	11,80 %
2	VYCOPRO S.A.	45.806	91,00 m ²	326,00 m ²	6,42 %	5,77 %
3	VYCOPRO S.A.	21.823	2.627,44 m ²	3.152,00 m ²	62,04 %	55,83 %
4	VYCOPRO S.A.	24.429	658,00 m ²	658,00 m ²	12,95 %	11,66 %
5	VYCOPRO S.A.	32.412	279,00 m ²	279,00 m ²	5,49 %	4,94 %
6	Camino existente			1.087,00 m ²		
	Ayuntamiento					10,00%
TOTAL				6.168,00 m ²	100,00 %	100,00 %

FINCA N° 1

Descripción:

Rústica: trozo de terreno, en la calle Sierra Gorda, diputación de El Alujón, término de Cartagena, que tiene una superficie según título de 643,27 m² y según reciente medición de 666,00 m². Linda: Norte, en línea de 32 metros, calle de su situación; Sur, termina en punta; Este, en línea de 44 metros, finca de otros propietarios, y Oeste, en líneas quebradas de 28,65 metros y 8,75 metros, finca de otros propietarios.

Cargas:

Se encuentra gravada con las afecciones fiscales al ITP y AJD, que puedan girarse sobre las autoliquidaciones del mismo impuesto, según notas marginales a las inscripciones 4^a y 5^a.

Titularidad:

Don José Pérez Alcaraz, con D.N.I. 22.339.435-H y Dña Magdalena Alcaraz Martínez con D.N.I. 22.886.836-L, casados en régimen de gananciales, ambos con dirección en C/ Capitán Cortes, nº 30, CP 30.330, El Alujón, Cartagena. Al 100 % del pleno dominio

Título

Escritura de compraventa.

Inscripción:

Finca N° 45.820, folio 227, libro 535 y siguientes, sección 3^a, Registro de la Propiedad de Cartagena, 1.



IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ
- ARQUITECTO -

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 13,11%.

FINCA N° 2

Descripción:

Rústica: trozo de terreno, sito en el paraje del Puente, diputación del Albuji3n, t3rmino municipal de Cartagena, con superficie seg3n t3tulo 91,00 m² y seg3n reciente medici3n de 326,00 m². Linda Norte, calle Sierra Gorda, por donde est3 sealado con el n3 2, formada en terrenos de donde es resto; Sur, camino al Rancho, por donde tiene el n3 25; Este o derecha calle San Manuel; Oeste o izquierda, finca sealada con el n3 4 de la calle Sierra Gorda.

Cargas:

Libre de cargas.

Titularidad:

Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, n3 4 de Torre Pacheco, Murcia. Constituida por tiempo indefinido, con la referida denominaci3n bajo la forma de Sociedad An3nima. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia el 20 de Abril de 1.987. Libro 408, secci3n 3^a, folio 71, hoja 7.082, inscripci3n 1^a.

Al 100% del pleno dominio por t3tulo de compraventa.

T3tulo:

Escritura de compraventa.

Inscripci3n:

Finca N3 45.806 de la secci3n 3^a del tomo 2791, libro 1005, folio 193 y alta 5 del Registro de la Propiedad de Cartagena.

Cuota de participaci3n:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 6,42%.

FINCA N3 3

Descripci3n:

Rústica: Un trozo de tierra secano, con una superficie seg3n t3tulo de 2.627,44 m² y seg3n reciente medici3n de 3.152,00 m², situada en el paraje de los Arroyos, diputaci3n del Albuji3n, del t3rmino municipal de Cartagena. Linda, Norte, boquera de herederos, vertientes propios y camino de los Garc3a y la Torre; Este, tierra de Herederos de Francisco Mart3nez Arroyo; Sur, boquera a la que tiene derecho; Oeste, tierra de Antonio Saura.

IGNACIO GARC3A-MARCOS ALVAREZ
- ARQUITECTO -

Cargas:

Libre de cargas.

Titularidad:

Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco, Murcia. Constituida por tiempo indefinido, con la referida denominación bajo la forma de Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia el 20 de Abril de 1.987. Libro 408, sección 3ª, folio 71, hoja 7.082, inscripción 1ª.

Al 100% del pleno dominio por título de compraventa.

Título:

Escritura de compraventa.

Inscripción:

Finca Nº 21.823 de la sección 3ª del tomo 2730, libro 983, folio 80 y alta 8 del Registro de la Propiedad de Cartagena.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 62,04%.

FINCA Nº 4

Descripción:

Rústica: En el paraje de los Arroyos, diputación del Albuñón, del término municipal de Cartagena, trozo de tierra blanca seco, de superficie según título y según reciente medición de 658,00 m². Linda: Norte, camino y Ginés Blaya; Este, Joaquín Cegarra Estrada; Sur, resto de la finca de donde esta se segregó; y Oeste, tierra de Antonio Martínez Guerrero.

Cargas:

Libre de cargas.

Titularidad:

Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco, Murcia. Constituida por tiempo indefinido, con la referida denominación bajo la forma de Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia el 20 de Abril de 1.987. Libro 408, sección 3ª, folio 71, hoja 7.082, inscripción 1ª.

Al 100% del pleno dominio por título de compraventa.

Título:

Escritura de compraventa.

IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ
- ARQUITECTO -



Inscripción:

Finca Nº 24.429 de la sección 3ª del tomo 2730, libro 983, folio 84 y alta 4 del Registro de la Propiedad de Cartagena.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 12,95%.

FINCA Nº 5

Descripción:

Rústica: Un huerto con árboles y palas, que comprende un medio de tierra, de superficie según título y según reciente medición de 279,00 m², situado en la diputación del Albuji3n, del t3rmino municipal de Cartagena. Linda, Norte, un canal de riegos; Sur, huerto de Juan Mar3n; Este, tierra del comprador; y Oeste, boquera con la que se riega.

Cargas:

Libre de cargas.

Titularidad:

Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, n3 4 de Torre Pacheco, Murcia. Constituida por tiempo indefinido, con la referida denominaci3n bajo la forma de Sociedad An3nima. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia el 20 de Abril de 1.987. Libro 408, secci3n 3ª, folio 71, hoja 7.082, inscripci3n 1ª.

Al 100% del pleno dominio por t3tulo de compraventa.

T3tulo:

Escritura de compraventa.

Inscripci3n:

Finca Nº 32.412 de la secci3n 3ª del tomo 2730, libro 983, folio 78 y alta 3 del Registro de la Propiedad de Cartagena.

Cuota de participaci3n:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 5,49%.

FINCA 6- Camino existente

Descripci3n:

Existe adem3s dentro de la Unidad de Actuaci3n 5 deL Plan Especial de Reforma Interior de El Albuji3n un camino p3blico con una superficie de 1.087 m². Linda al Norte con calle Sierra Gorda; al Sur con Plan Parcial Albuji3n AL-1; al Este, con Plan Parcial Albuji3n AL-1 y al Oeste con suelo urbano.

IGNACIO GARC3A-MARCOS ALVAREZ
- ARQUITECTO -



El camino pertenece al Ayuntamiento desde tiempo inmemorial y se solicita al señor Registrador de la propiedad su inmatriculación registral al igual que el exceso existente en las fincas de los propietarios 01 (finca registral nº 45.820), 02 (finca registral nº 45.806) y 03 (finca registral nº 21.823).

- Cuadro resumen de fincas iniciales U.A. 5 – PERI – EL ALBUJÓN

(Ver cuadro anexo)

U.A. 5 - EL ALBUJÓN - FINCAS INICIALES

Nº	Titular	Finca Reg	Sup. registral (m²)	Sup. medición (m²)	cuota inicial (%)	cuota adjudic. (%)	Uvh derecho
1	José Pérez Alcaráz Magdalena Alcaraz Martínez	45.820,00	643,27	666,00	13,11	11,80	299,73
2	Vycopro	45.806,00	91,00	326,00	6,42	5,77	146,72
3	Vycopro	21.823,00	2.627,44	3.152,00	62,04	55,83	1.418,55
4	Vycopro	24.429,00	658,00	658,00	12,95	11,66	296,13
5	Vycopro	32.412,00	279,00	279,00	5,49	4,94	125,56
6	Camino existente Ayuntamiento			1.087,00		10,00	254,08
	TOTAL			6.168,00	100,00	100,00	2.540,77

5.- VALORACIÓN DE DERECHOS – BENEFICIOS.

Las parcelas edificables de uso residencial tienen una superficie de 3.166 m².

6.- ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

6.1.- Criterios de adjudicación - parcelas resultantes.

Según la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, se establecerán los siguientes criterios de carácter general a la hora de la adjudicación de las parcelas resultantes:

- a) Se procurará localizar el volumen lo más próximo posible a la parcela inicial, también deberá de procurarse la proporcionalidad de la ocupación, siempre que sea posible, aunque lo que se valora sea volumen, ya que la superficie de la parcela edificable influye en el valor final adjudicado.
- b) No se adjudicarán 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.
- c) En el caso de que la cuantía de los derechos no alcance la consideración de parcela mínima, se adjudicarán las parcelas resultantes en proindiviso; cuando además esta cuantía no alcance el 15% de la parcela mínima, se podrá optar por una indemnización en metálico (si así lo solicitan los propietarios). Cuando se adjudiquen parcelas en proindiviso, se procurará en primer lugar que los propietarios tengan parentesco familiar, agrupándose el resto de las parcelas en función de la proximidad respecto de las parcelas iniciales y de las solicitudes de agrupación y ubicación presentadas.
- d) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

6.2.- Valor total del aprovechamiento y cesión del 10 % al Ayuntamiento

6.2.1.- Valor del aprovechamiento urbanístico.

Partiendo de un valor de referencia de 1.500€ por cada m² edificable, el valor del suelo sería el 20%, es decir:

$$1.500€ \times 20\% = 300€$$

Este valor se homogeneizará con el coeficiente de uso de norma para llegar al valor del aprovechamiento homogeneizado.

Parcelas Vu1

El valor de las parcelas Vu1, será:

Superficie x edificabilidad = metros cuadrados edificables x 1.500€ x coeficiente sobre norma x coeficiente sobre uso = valor aprovechamiento homogeneizado

Parcela Vu1 (0,7) $1.515 \times 0,7 = 1.060,50\text{m}^2 \times 1.500€ = 1.590.750€ \times 1,3 \times 1 =$
 $= 2.067.975€ // 2.067.975€ \times 20\% = 413.595€$
 $1.515 \times 0,7 \times 1,3 \times 1 = 1.378,65 \text{ u.v.h.}$

Parcela Vu1 (0,4) $133 \times 0,4 = 53,20\text{m}^2 \times 1.500€ = 79.800€ \times 1,3 \times 1 =$
 $= 103.740€ // 103.740€ \times 20\% = 20.748€$
 $133 \times 0,4 \times 1,3 \times 1 = 69,16 \text{ u.v.h.}$

Parcelas Ac1 (0,4)

El valor de las parcelas Ac1, será:

Superficie x edificabilidad = metros cuadrados edificables x 1.500€ x coeficiente sobre norma x coeficiente sobre uso = valor aprovechamiento homogeneizado

$$1.518 \times 0,4 = 607,20\text{m}^2 \times 1.500€ = 910.800€ \times 1,8 \times 1 =$$

$$= 1.639.440€ // 1.639.440€ \times 20\% = 327.888€$$

$$1.518 \times 0,4 \times 1,8 \times 1 = 1.092,96 \text{ u.v.h.}$$

El valor del aprovechamiento urbanístico homogeneizado es de:

En parcelas Vu1	434.343€	1.447,81 u.v.h.
En parcelas Ac1	<u>327.888€</u>	<u>1.092,96 u.v.h.</u>
	762.231€	2.540,77 u.v.h.

Por lo tanto se estima un valor de las unidades de valor homogéneo de:

$$762.231€ / 2.540,77 \text{ u.v.h.} = 300€ \text{ por u.v.h.}$$



Valor del 10% del aprovechamiento

Estimado un valor por unidad de valor homogéneo de 300€, tendremos un valor total del aprovechamiento de 762.231€.

90 % (propietarios)	762.231,00 €
10 % (Ayuntamiento)	76.223,10 €

El proyecto de reparcelación adjudica al Excmo Ayuntamiento de Cartagena, en concepto de cesión de aprovechamiento, una parcela que representa el 10 % de las unidades de valor homogéneo.

Se propone la adquisición del derecho de dicha parcela por la mercantil Vycopro, S.A., mediante pago según valoración de los criterios técnicos aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de Febrero de 2.008.

6.3.- Parcelas resultantes

Manzana 1-1

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 1.515 m² destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 1-1 de la Unidad de Actuación 5 del P.E.R.I. de El Albuji3n, t3rmino municipal de Cartagena; linda al Norte, con calle Sierra Gorda; al sur, con camino al Rancho; al Este, con manzana 1-2; y al Oeste, con manzana 6.

Le corresponde un aprovechamiento del 54,26 % de total.

Adjudicaci3n:

Se adjudica en pleno dominio Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, n3 4 de Torre Pacheco, Murcia.

Origen adjudicaci3n:

Finca registral n3 21.823, 24.429 y 32.412.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 413.595 €.

Cargas:

Libre de cargas.

Afecciones:

La manzana est3 afectada al pago de 132.302,46€, en concepto de gastos de urbanizaci3n, que representan un 60,28% del total.



Manzana 1-2

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 495 m² destinada a uso espacio libre público, área de juego, sita en la manzana 1-2 de la Unidad de Actuación 5 del P.E.R.I. de El Albuji3n, t3rmino municipal de Cartagena; linda al Norte con calle Sierra Gorda; al Sur con camino al Rancho; al Este, con la calle San Manuel y al Oeste con manzana 1-1.

Adjudicaci3n:

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Origen adjudicaci3n:

Cesi3n de espacio libre p3blico, 3rea de juego.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 0,01 3.

Cargas:

Libre de cargas.

Afecciones

La manzana no tiene afecciones.

Manzana 2-1

Descripci3n:

Trozo de terreno de superficie 1.101,71 m² destinada a uso residencial norma Aislada colectiva grado 1 (Ac1) sita en la manzana 2-1 de la Unidad de Actuaci3n 5 del P.E.R.I. de El Albuji3n, t3rmino municipal de Cartagena; linda al Norte con calle Sierra Gorda; al Sur con camino al Rancho; al Este, con manzana 2-2 y al Oeste con calle San Manuel.

Le corresponde un aprovechamiento del 31,22%.

Adjudicaci3n:

Se adjudica en pleno dominio a Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, n3 4 de Torre Pacheco, Murcia.

Origen adjudicaci3n:

Finca registral n3 45.806 Y 21.823.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 237.969,36 3.

IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ
- ARQUITECTO -



Cargas:

Libre de cargas.

Afecciones

La manzana está afectada al pago de 51.740,38€ en concepto de gastos de urbanización, que representan un 23,58% del total.

Manzana 2-2

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 416,29 m² destinada a uso residencial norma Aislada colectiva grado 1 (Ac1) sita en la manzana 2-2 de la Unidad de Actuación 5 del P.E.R.I. de El Alujón, término municipal de Cartagena; linda al Norte con calle Sierra Gorda; al Sur con Calle Sierra Volcan; al Este, con Calle Sierra Volcán; y al Oeste con manzana 2-1.

Le corresponde un aprovechamiento del 11,80%.

Adjudicación:

Se adjudica en pleno dominio a Don José Pérez Alcaraz, con D.N.I. 22.339.435-H y Dña Magdalena Alcaraz Martínez con D.N.I. 22.886.836-L, casados en régimen de gananciales, ambos con dirección en C/ Capitán Cortes, nº 30, CP 30.330, El Alujón, Cartagena.

Origen adjudicación:

Finca registral nº 45.820

Valor:

La presente finca tiene un valor de 89.918,64 €.

Cargas:

Libre de cargas.

Afecciones

La manzana está afectada al pago de 28.763,54€ en concepto de gastos de urbanización, que representan un 13,11% del total.

Manzana 3

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 133 m² destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 3 de la Unidad de Actuación 5 del P.E.R.I. de El Alujón, término municipal de Cartagena; linda al Norte con calle Camino al

IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ
- ARQUITECTO -

12
GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

Rancho; al sur, con manzana 4 del P.P. de El Alujón AL-1; al Este, con manzana 4 del P.P. de El Alujón AL-1; y al Oeste, con calle San Manuel.

Le corresponde un aprovechamiento del 2,72 %.

Adjudicación:

Se adjudica en pleno dominio a Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con C.I.F. A-30122311 y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco, Murcia.

Origen adjudicación:

Finca Registral Nº 32.412.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 20.748 €.

Cargas:

Libre de cargas.

Afecciones:

La manzana está afectada al pago de 6.636,96€, en concepto de gastos de urbanización, que representan el 3,03% del total.

Manzana 4

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 727 m² destinada a uso espacio libre público, Areas Peatonales sita en la manzana 4 de la Unidad de Actuación 5 del P.E.R.I. de El Alujón, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con calle Camino al Rancho; al Sur, con calle Leopoldo Cano, y manzana 10; al Este, con calle San Manuel; y al Oeste, con manzana 10.

Adjudicación:

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Origen adjudicación:

Cesión de espacio libre público, áreas peatonales.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 0,01 €.

Cargas:

Libre de cargas.



Afecciones:

La manzana no tiene afecciones.

Viales

Descripción:

Trozo de terreno destinado a viales, con una superficie de 1.780 m² destinada a viales sita en la Unidad de Actuación 5 del PERI de El Albuji3n, t3rmino municipal de Cartagena; linda con todas las manzanas de la referida unidad de actuaci3n..

Adjudicaci3n:

Se le adjudica al Excmo Ayuntamiento de Cartagena.

Origen adjudicaci3n:

Cesi3n de viales.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 0,01 3.

Cargas:

Libre de cargas.

Afecciones:

La manzana no tiene afecciones.

6.4.- Valor de gastos de urbanizaci3n.

Los criterios de valoraci3n de los gastos de urbanizaci3n son los establecidos en el art. 160 de la Ley del Suelo de la Regi3n de Murcia, incluyendo los siguientes criterios.

6.4.1.- Gastos iniciales y gesti3n.

Se estiman unos gastos iniciales de:

Publicaciones	_____	1.800,003
Honorarios t3cnicos profesionales	_____	<u>33.755,313</u>
Total	_____	35.555,313

6.4.2.- Valoraci3n de las obras de urbanizaci3n.

Conforme se establece en la Ley del Suelo de la Regi3n de Murcia, el coste de las obras de urbanizaci3n se calcular3 mediante cifra estimativa.

Se estiman unos gastos de urbanizaci3n de 35 3 por metro cuadrado bruto.



Por lo tanto, la urbanización tiene un coste estimado de:

$$6.168 \times 35 \text{ €} = 215.880\text{€}$$

6.4.4.- Conclusión.

Dentro de los gastos de urbanización se incluyen tres conceptos:

1. Gastos iniciales y de gestión	_____	35.555,31€
2. Obras de urbanización	_____	215.880,00€
Total	_____	219.443,31€

6.4.5.- Valor de las fincas resultantes

El aprovechamiento urbanístico se ha valorado a 300 € para cada unidad de valor de homogéneo

- Cuadro de fincas resultantes

(Ver cuadro anexo)



U.A. 5 - EL ALBUJÓN - FINCAS RESULTANTES

Parcela	Superf.	Edif.	Sup. Edif.	Coef. Hom. S/Norma	Coef. Hom. S/Uso	U.V.H.	% Adjud. Aprov.	Adjudic.	Finca proc.	Valor
1.1	1.515,00	0,7	1.060,50	1,3	1	1.378,65	54,26	(*) 1	21.823, 24.429 y 32.412	413.595,00
1.2	495,00		0,00			0,00	0,00	Ayto		0,00
2.1	1.101,71	0,4	440,68	1,8	1	793,23	31,22	(*)2	45.806 y 21.823	237.969,36
2.2	416,29	0,4	166,52	1,8	1	299,73	11,80	prop 1	45.820	89.918,64
3	133,00	0,4	53,20	1,3	1	69,16	2,72	prop 5	32.412	20.748,00
4	727,00		0,00			0,00		Ayto		
Viales	1.780,00		0,00			0,00				
TOTAL	6.168,00		1.720,90			2.540,77	100,00			762.231,00

(*)1: propietarios 03, 04 y 05

(*)2: propietarios 02 y 03



- Cuadro de gastos de urbanización

(Ver cuadro anexo)

Parcela	Superf.	U.V.H.	% Adjud. Aprov	Adjudic.	TOTAL GASTOS URBAN.	% Partic. Saldo final
1.1	1.515,00	1.378,65	54,26	(*) 1	132.302,46	60,28
1.2	495,00			Ayto		
2.1	1.101,71	793,23	31,22	(*)2	51.740,38	23,58
2.2	416,29	299,73	11,80	prop 1	28.763,54	13,11
3	133,00	69,16	2,72	prop 5	6.636,96	3,03
4	727,00			Ayto		
Viales	1.780,00					
TOTAL	6.168,00	2.540,77	100,00		219.443,34	100,00

(*)1: propietarios 03, 04 y 05: Vycopro, S.A.

(*)2: propietarios 02 y 03: Vycopro, S.A.



8.- VALORACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.

Para la valoración del aprovechamiento urbanístico municipal, se han aplicado los criterios técnicos aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 1 de Febrero de 2.008, es la siguiente:

Datos para valorar:

- Norma Ac1
- Índice Edificabilidad: 0,40 m²/m²
- Situación: P.E.R.I. de El Alujón
- Uso: Residencial
- Aislada Colectiva

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **14 NOV. 2008** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a **24 FEB. 2009** de **2009**
EL SECRETARIO DE GERENCIA

El valor que resulta para el aprovechamiento urbanizado es de 467,80 €.
El valor del 10 % del aprovechamiento así calculado resulta:

141,15 m² Edif.. x 467,80 €/m² = 66.029,97 € sin incluir IVA.

La mercantil Vycopro, S.A. propone la adquisición del aprovechamiento urbanístico municipal al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por un valor de 66.029,97 €

9.- Relación de propietarios afectados

- 1 D. Jose Pérez Alcaraz con DNI 22.339.435-H y Dña. Magdalena Alcaraz Martínez con DNI 22.886.836-L, ambos con dirección en C/ Capitán Cortes, nº 30, C.P. 30.330, El Alujón, Cartagena.
- 2 Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con CIF A-30122311, y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco, Murcia
- 3 Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con CIF A-30122311, y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco, Murcia
- 4 Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con CIF A-30122311, y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco, Murcia
- 5 Viviendas y Construcciones Protegidas, S.A., con CIF A-30122311, y domicilio en C/ Estanco, nº 4 de Torre Pacheco, Murcia

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día **4/7/2008** se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a **22** de **Julio** de **2008**
EL SECRETARIO DE GERENCIA

Cartagena, junio de 2008

El Arquitecto,

Fdo.: Ignacio García-Marcos Alvarez

