

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CARTAGENA
ÁREA DE URBANISMO**



**PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN**

3.B de Barriada Hispanoamérica



1. Memoria

1.1 Introducción general

1.1.1 Antecedentes

Con fecha nueve de abril de mil novecientos ochenta y siete se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, publicándose dicho acuerdo aprobatorio en B.O.R.M. de fecha catorce de abril de mil novecientos ochenta y siete.

En dicho Plan General aparece delimitada la Unidad de Actuación número 3 de Barriada Hispanoamérica, designada abreviadamente como UA 3 BH.

Entre las previsiones del Plan General se establece el sistema de actuación por cooperación, por lo que para establecer una equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por la actuación urbanística proyectada, procede legalmente la iniciación del expediente de reparcelación.

En sesión plenaria de cuatro de abril de mil novecientos noventa y uno se adoptó el acuerdo de dividir la citada unidad en las unidades 3.A y 3.B, manteniendo el sistema de cooperación para ambas.

Posteriormente, en acuerdo plenario de 28 de mayo del mismo año se declaró la innecesidad de reparcelar los terrenos incluidos en la unidad 3.A.

Queda, pues, por reparcelar la unidad 3.B. circunstancia que propicia la redacción del presente documento.

Según lo preceptuado, la iniciación del expediente de reparcelación, mediante Decreto de veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y cinco, se ha publicado en la forma reglamentaria y notificado a los propietarios.

El proyecto de reparcelación fue redactado por los Servicios Técnicos Municipales y se aprobó inicialmente el 25 de julio de 1997.

En sesión ordinaria de la Comisión Municipal de Gobierno de 12 de junio de 2000 se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación atendiendo parcialmente algunas de las alegaciones presentadas.

El presente documento trata de refundir el contenido del proyecto aprobado inicialmente con las condiciones que se impusieron en el acuerdo de aprobación definitiva.

1.1.2 Bases legales

El presente proyecto de reparcelación se redacta de acuerdo a la normativa contenida vigente en materia de suelo, a saber:

1. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y publicado en el B.O.E. con fecha de 30 de junio de 1992, en su Título IV, Capítulo II, en sus disposiciones subsistentes tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de veinte de marzo de mil novecientos noventa y siete.
2. Ley 7/97 de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales, así como los preceptos que sean de aplicación del R.D.Ley 5/96, de 7 de junio.
3. R.D. 1346/76 de 9 de abril por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



4. R.D. 3288/78 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Los términos Unidad de Actuación y Unidad de Ejecución se entenderán como equivalentes en el desarrollo del presente documento.

En la división efectuada se mantuvo como sistema de actuación el de cooperación. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación.

La aprobación definitiva del planeamiento cumplimenta los presupuestos del artículo 80 del Reglamento de Gestión.

Según se ha señalado, el inicio de expediente se ha publicado y notificado en forma reglamentaria, mediante Edicto publicado en el B.O.R.M. el día 9 de noviembre de 1995 y en el diario "Diario16" el día 31 de octubre de 1995.

Dado que los propietarios no han hecho uso del derecho que les asiste de conformidad con el artículo 106 del Reglamento de Gestión de presentar el correspondiente proyecto de reparcelación dentro de los tres meses siguiente a la iniciación del expediente, el Ayuntamiento ha decidido la redacción de oficio del mismo.

Tampoco los propietarios han manifestado expresamente ningún criterio particular para efectuar la reparcelación.

1.1.3 Contenido del Proyecto

El presente proyecto se ajusta en su documentación y contenido a los extremos señalados en los artículo 82 y ss. del Reglamento de Gestión.

1.1.4 Descripción de la Unidad Reparcelable

La unidad reparcelable se corresponde con la UA 3.B-BH, cuya superficie total de suelo es de 6.158,90 m².

Se encuentra delimitada:

- al Noroeste, por Sector LD1 de Suelo Urbanizable No Programado;
- al Nordeste, por calle Bolivia;
- al Sureste, por fondo de manzanas edificables en calle Bolivia;
- y al Suroeste, por calle Sabadell.

1.1.5 Situación urbanística de los terrenos

La situación de los terrenos, con orografía completamente llana, es la siguiente:

1. Los terrenos que el planeamiento sitúa entre las calles Bolivia y Tarrasa provienen de una segregación parcelaria múltiple, en gran medida construidos según las alineaciones previstas. A la vista de los títulos, estas parcelas dan frente a calle, por lo que se entiende que éste es el destino a que se vinculan estas superficies de la finca matriz en el acto de la transmisión.
2. Los terrenos que se encuentran entre las calles Tarrasa y Sabadell se encuentran desprovistos de edificación.
3. Los terrenos de la futura calle y manzana situadas al Noroeste, se incorporan al proceso urbano por ministerio del planeamiento, constituyendo en la actualidad parte de una finca rústica. Sobre ellos existe una construcción compatible con el planeamiento.



1.2 Criterios de definición y cuantificación de los derechos

1.2.1 Criterios de definición de derechos

En aplicación del artículo 2.Dos de la Ley 7/97, el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. Corresponderá el resto al Ayuntamiento.

No corresponde a la Administración aprovechamiento alguno por el terreno del camino integrado en la unidad y para el que se solicita la inscripción originaria.

Así, la superficie de suelo de la unidad que otorga derecho a aprovechamiento a sus titulares es de 5.972,25 m²

El aprovechamiento total de la unidad es de 5.094,64 u.a., calculado de acuerdo a los parámetros que se detallan en el apartado de valoración de las parcelas resultantes.

En consecuencia, el aprovechamiento medio es de 0.85305 u.a./m². fruto de dividir el aprovechamiento total expresado por la superficie total de la unidad con derecho a aprovechamiento.

Dado que parte de los propietarios y titulares de derechos han hecho caso omiso de su obligación de exhibir títulos y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas según el artículo 103.1 del Reglamento de Gestión, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento han recabado la documentación necesaria para la redacción del presente proyecto en la medida de lo posible de las entidades y documentos públicos a su alcance.

Prevalecerá la realidad física de las fincas sobre la que aparezca en los títulos en el expediente de reparcelación conforme al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión.

En cuanto a las discrepancias por la titularidad, su resolución corresponde a los Tribunales Ordinarios, siguiéndose el procedimiento descrito en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión.

La fecha para la fijación de derechos es, como se ha dicho, la de la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación, coincidente con la aprobación de la división de la unidad 3.

1.2.2 Criterios de valoración de los derechos

La valoración del derecho cuantificado según al apartado anterior equivaldrá a la valoración del aprovechamiento a que se tiene derecho, descontando los costes de urbanización inherentes al mismo.

En el apartado 1.4.2.3 de esta Memoria, se establece que este valor es de 8.007 pts/u.a.

Por tanto, el valor del derecho de un propietario será:

$$0,90 \times 0,85305 \text{ u.a./m}^2 \times \text{Sup} \times 8.007 \text{ pts/u.a.} = \text{Sup} \times 6.147 \text{ pts/m}^2$$

siendo Sup la superficie que aporta a la reparcelación.

1.3 Criterios de valoración de las cargas de los terrenos

De acuerdo con el artículo 85.2 del Reglamento de Gestión, los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real. En consecuencia, no se precisa su valoración.

Las cargas que deban desaparecer serán indemnizadas si su supresión supone detrimento de derechos a los titulares de las mismas y se estará a lo indicado en el artículo 168 del Texto Refundido.

Su valoración concreta se realiza en el apartado correspondiente a indemnizaciones.



1.4 Criterios de valoración de las parcelas resultantes

1.4.1 Consideraciones generales

De acuerdo con el artículo 53 del Texto Refundido, para determinar el valor de las parcelas resultantes se considerará el básico de repercusión corregido en función de su situación.

Dado que no se conoce la existencia del citado valor básico con las condiciones señaladas, el mismo artículo indica que en otro caso, las parcelas se valorarán por aplicación de los valores de repercusión de suelo obtenidos por el método residual, conforme a la normativa técnica de valoración catastral.

No obstante, de existir certificación catastral del valor básico de repercusión, podría sustituirse el valor obtenido por el método residual por éste último.

No existiendo el citado valor básico aplicable como tampoco la determinación de los aprovechamientos tipo por parte del planeamiento que implicaría la existencia de coeficientes ponderadores entre tipologías, el Ayuntamiento de Cartagena, en Comisión de Gobierno de 30 de diciembre de 1992 aprobó un documento denominado "Criterios Reguladores par la Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos". En él se contienen tanto la ponderación entre tipologías como el valor base vigente de manera subsidiaria.

1.4.2 Parámetros de valoración

Datos generales:

- Superficie U.E. 6.158,90 m²s
- Superficie destinada a parcelas lucrativas..... 3.926,22 m²s
- Superficie destinada a demanio público por el planeamiento 2.232,68 m²s

1.4.2.1 Repercusión del suelo urbanizado:

En aplicación de los criterios citados, el valor del aprovechamiento básico vigente en el entorno de Los Dolores se obtiene por la expresión:

$$0,144 \times M_{px} \times C_e$$

donde M_{px} es el máximo módulo ponderado de VPO en el término municipal y C_e es el coeficiente de ponderación de emplazamiento.

Puesto que el módulo ponderado de VPO está establecido en la actualidad en 93.410 pts/m² y el coeficiente de emplazamiento para zona 3 es 0.90, el valor del aprovechamiento básico se establece en 12.106 pts./u.a.

Los coeficientes ponderadores para las diversas tipologías son:

- V_{cl} 1,00 u.a./m²c
- V_{ul} 1,30 u.a./m²c

Aplicando estos coeficientes sobre las respectivas edificabilidades de las parcelas resultantes, según se detalla en los cuadros generales, se obtiene:

Aprovechamiento ponderado total U.E. 5.094,64 u.a.

1.4.2.2 Repercusión de los costes de urbanización:

El coste de la urbanización, estimándolo de acuerdo a los citados criterios municipales, resultaría:

- Valor unitario en zona 3, terreno llano y 36,25% de viario 3.391 pts/m²s
- Importe global, 6.158,90 m² x 3.391 pts/m² 20.883.493 pts.



- Repercusión urbanización por u.a..... 4.099 pts/u.a.

Para la repercusión sobre metro cuadrado construido en las distintas tipologías operan los mismos coeficientes de ponderación citados.

1.4.2.3 Repercusión del suelo sin urbanizar:

El valor de la unidad de aprovechamiento, una vez descontada la parte proporcional que le corresponde de gastos de urbanización estimados, es

$$12.106 \text{ pts/u.a.} - 4.099 \text{ pts/u.a.} = 8.007 \text{ pts/u.a.}$$

Este valor será el utilizado para las compensaciones económicas sustitutivas por diferencias de adjudicación y para la valoración de los derechos de los propietarios en la reparcelación.

1.5 Criterios de adjudicación

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en los artículos 89 al 97 del Reglamento de Gestión.

De acuerdo con ello, no son objeto de nueva adjudicación los terrenos edificados conforme al planeamiento. Todos aquellos propietarios que construyeron de forma legal o de los que no proceda utilizar las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen el derecho a mantener su propiedad independientemente de las compensaciones que correspondan por exceder de su derecho. Según esto, los propietarios de las parcelas situadas en la manzana existente entre las calles Bolivia y Tarrasa, mantendrán su estructura de propiedad, con independencia de pequeños ajustes de medición y de la indemnización que proceda.

Por idéntico motivo, el propietario de la propiedad inicial denominada "F" resulta adjudicatario de la parcela número 1, sobre la que existe una construcción compatible con el planeamiento.

Tras esta primera adjudicación, quedan tres propietarios (los titulares de las fincas iniciales "F", "D" y "C") cuyo derecho a aprovechamiento es superior al que queda por adjudicar y que se corresponde con la manzana situada entre las calles Sabadell y Tarrasa. Por tanto, esta manzana se parcelará prorrateando su superficie en proporción a estos derechos concurrentes.

Finalmente, el Ayuntamiento recibirá el importe en metálico de su derecho a aprovechamiento. Y ello con el objeto de no disminuir más aún la adjudicación material que se señala en el párrafo anterior, ya de por sí inferior al derecho de estos propietarios.

1.6 Criterios de valoración de las indemnizaciones

Los criterios a seguir son los expresados en el artículo 98 y ss del Reglamento de Gestión.

Según la definición de elementos que no puedan conservarse dada en el artículo 98.2 del Reglamento de Gestión, no se conoce la existencia de ninguno de ellos en esta unidad de ejecución. En consecuencia, no se precisan indemnizaciones ni su valoración.



2. Relación de fincas iniciales, propietarios e interesados

2.1 Relación de fincas aportadas a la reparcelación:

2.1.1 Finca inicial "F":

Terreno urbano situado en la diputación de El Plan de este término municipal con una cabida de 1.655,50 m². Linda al Norte con equipamiento docente; al Este con medianeras de viviendas existentes y terrenos de la mercantil HECELMI, S.L.; al Sur con HECELMI, S.L.; y al Oeste con resto de finca matriz de donde se segrega. Sobre el mismo existe una vivienda de planta baja distribuida en varias dependencias, con una superficie de 176.82 m².

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA: Trozo de tierra en la diputación de El Plan de este término municipal dentro de cuya cabida existe una vivienda de planta baja distribuida en varias dependencias, con una superficie de 176.82 m². El área de la parcela es de una hectárea, veinte áreas. Linda por el Oeste o frente con calle Bolivia por donde la vivienda tiene su puerta de entrada; al Norte y Este, propiedad de Antonio Sánchez Cervantes y Mariana Cervantes Roca; y al Sur con Juan Soler.

Inscripción: Tomo 2189, libro 728, sección 3ª, folio 59vto., finca 63970, inscripción 2ª.

Titular: Pertenece a D. Antonio Sánchez Agüera.

2.1.2 Finca inicial "E13":

Parcela de terreno en la diputación de El Plan, término de Cartagena, que ocupa una extensión superficial de 218,40 m², que linda: Norte, de Don Antonio Sánchez Agüera; Sur, de Don Julián, Don Prudencio y Don José Hernández García y Don José Hernández Mata; Oeste, de Dª. Maria Luz Peñalver Martos; y Este con calle Bolivia.

Inscripción: Finca 61.807 al folio 240 del libro 691.

Titular: Pertenece a D. José Baños Cañavate.

2.1.3 Finca inicial "E12":

Parcela de terreno en la diputación de El Plan, término de Cartagena, que ocupa una extensión superficial de 112 m², que linda: derecha entrando o Norte, de Don Antonio Baños Urrea y Don José Baños Cañabate; izquierda o Sur, de Ángel Oñate; espalda u Oeste, con resto de la finca matriz; y frente al Este, con calle Bolivia.

Inscripción: Finca 74.099 al folio 22 del libro 891.

Titular: Pertenece a D. José Hernández Mata, D. Julián, D. Prudencio y D. José Hernández García por cuartas partes indivisas.

2.1.4 Finca inicial "E11":

Parte de la finca llamada "Los Espines", situada en la diputación de El Plan, término de Cartagena, terreno solar que mide siete metros ochenta decímetros de fachada por catorce metros de fondo igual a 109,20 m². Linda: Norte y Oeste, con resto de la finca matriz; Sur, con porción de la finca matriz que se vendió a D. Antonio Belchí Campoy, y Este, con calle Bolivia.

Inscripción: Finca 66.107 al folio 51 del libro 764.



Titular: Pertenece a D.Ramón Jiménez Martínez y D^a.Remedios Sánchez Carretero..

2.1.5 Finca inicial "E10":

En la diputación de El Plan, término de Cartagena, terreno solar que mide siete metros, ochenta centímetros de fachada por catorce metros de fondo o sean 109.20 m². Linda: Este, calle Bolivia; Norte, con porción de la finca matriz que se vende a D.Angel Zamora Oñate; Sur, de Antonia Sánchez Martínez; y Oeste, con resto de finca matriz.

Inscripción: Finca 61.954 al folio 52 del libro 708.

Titular: Pertenece a D.Antonio Belchí Campoy y D^a.María del Carmen Sánchez Morenilla.

2.1.6 Finca inicial "E9":

Trozo de terreno solar, situado en la diputación de El Plan, de este término municipal, que mide siete metros cincuenta centímetros de fachada, por catorce metros de fondo, o sean 105 m²; que linda: Norte, Antonio Belchí Campoy; Sur, resto de donde se segregó; Este, calle Bolivia; y Oeste, propiedad de D^a.María y D^a.Juana Valero Martínez.

Inscripción: Finca 64.114 al folio 29 del libro 732.

Titular: Pertenece a D.Serafín García Mercader y D^a.María Catalina Sánchez Egea.

2.1.7 Finca inicial "E8":

En la diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, parte de la finca "La Mariposa", trozo de terreno solar, que ocupa una superficie de 196 m² y linda: derecha, entrando o Norte, parcela que fue segregada y vendida a D.Serafín García Mercader; izquierda o Sur, de Leandro Solano Ros; espalda u Oeste, con resto de donde se segregó; y frente al Este, con calle Bolivia, en línea de catorce metros.

Inscripción: Finca 61.151 al folio 77 del libro 685.

Titular: D.Andrés Carrillo Campos y D^a.Josefa Sánchez Bernal.

2.1.8 Finca inicial "E7":

Parcela de terreno, hoy solar, parte de la finca Los Espines, situada en la diputación de El Plan, término de Cartagena, que ocupa una extensión superficial de 210 m², que linda: derecha, entrando o Sur, resto de la finca matriz; izquierda o Norte, Antonio Sánchez; fondo o Este, Antonio Baños; y frente u Oeste, con calle Tarrasa.

Inscripción: Finca 64.816 al folio 50 del libro 745.

Titular: D^a.María de la Luz Peñalver Martos.

2.1.9 Finca inicial "E6":

Parcela de terreno situada en la diputación de El Plan, término de Cartagena, que ocupa una extensión superficial de 112 m², que linda: Norte, de D^a.María Luz Peñalver Martos; Sur, de Don José Mendoza Solano; Este, de Don Julián, Don Prudencio y Don José Hernández García y Don José Hernández Mata; y Oeste, con calle Tarrasa.

Inscripción: Finca 74.101 al folio 24 del libro 891.

Titular: D.Julián y D.Prudencio Hernández García, de por mitad y en proindiviso.

2.1.10 Finca inicial "E5":

En la diputación de El Plan, término de Cartagena, una parcela de terreno que ocupa una superficie de 105 m², o sean siete metros, 50 centímetros de fachada por catorce de fondo y



que linda: al Oeste, con calle Tarrasa; Norte, con resto de la finca matriz que se reservan las vendedoras; Sur, de María y Juana Valero y al Este, de Ángel Oñate.

Inscripción: Finca 63.075 al folio 26 del libro 714.

Titular: D. José Mendoza Solano y D^a. Josefa Esparza Zamora.

2.1.11 Finca inicial "E3.4":

Parcela de terreno en la diputación de El Plan, término de Cartagena, que ocupa una extensión superficial de 210 m², que linda: Norte, de D. José Mendoza Solano; Sur, de D. Pedro Crespo Bermejo; Este, de D. Antonio Belchí Campoy y en parte de D. Serafin García Mercader; y Oeste, calle Tarrasa.

Inscripción: Finca 63.736 al folio 174 del libro 722.

Titular: D^a. María y D^a. Juana Valero Martínez, de por mitad y en proindiviso.

2.1.12 Finca inicial "E2":

Parcela de terreno en la diputación de El Plan, término de Cartagena, que ocupa una extensión superficial de 112 m², que linda: Norte, de D^a. María y D^a. Juana Valero Martínez; Sur, de D. José Ballester Marín; Este, de D. Andrés Carrillo Campos; y Oeste, calle Tarrasa.

Inscripción: Finca 62.911 al folio 33 del libro 711.

Titular: D. Pedro Crespo Bermejo.

2.1.13 Finca inicial "E1":

Parcela de terreno en la diputación de El Plan, término de Cartagena, que ocupa una extensión superficial de 112 m², que linda: Norte, de D. Pedro Crespo Bermejo; Sur, de Leandro Solano Ros; Este, de D. Andrés Carrillo Campos; y Oeste, calle Tarrasa.

Inscripción: Finca 62.768 al folio 21 del libro 708.

Titular: D. José Ballester Marín.

2.1.14 Finca inicial "D":

Solar en la diputación de El Plan, término de Cartagena, Barriada Hispanoamérica, de 1.386 m². Linda Norte, de Antonio Sánchez Cervantes; Sur, de José Lorente López y Juan Sánchez Pedreño; Este, calle denominada de Tarrasa; y Oeste, calle Sabadell, ambas dejadas de la total de donde procede.

Inscripción: Finca 66.077 al folio 21 del libro 764.

Titular: D. Antonio Hernández Sánchez y D^a. Josefa Victoria Pico Gilabert.

2.1.15 Finca inicial "C":

Parcela de terreno integrada en la unidad de actuación 3-B/BH, en la Barriada de Hispanoamérica, barrio de Los Dolores, diputación del Plan, con una superficie de 1.219,95 m², con forma triangular, que linda: Norte, fincas propiedad de Antonio Sánchez Cervantes y Antonio Sánchez Agüera; Oeste, camino de servidumbre; Sur, manzanas uno y dos de la Unidad de Actuación 3-A/BH, la calle Vich y camino de servidumbre; y este, termina en punta en la calle de Sabadell

Inscripción: Finca 70.796 al folio 220 del libro 822.

Titular: Compañía Mercantil "HECELMÍ, SOCIEDAD LIMITADA"



2.1.16 Finca inicial "DP":

Trozo de terreno correspondiente a camino de 186.65 m² de superficie que linda: Norte con finca inicial descrita "C"; Este, con unidad de actuación 3-A de Barriada Hispanoamérica; Sur, con límite de unidad en prolongación de calle; y Oeste con resto del camino en límite de la unidad.

Inscripción: Se solicita su matriculación, siendo el propio proyecto de reparcelación su título legitimador.

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

2.2 Relación de interesados:

D. Antonio Sánchez Agüera (D.N.I. 22.914.463)

C/Bolivia, 106; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D. Salvador Muñoz Peñalver (D.N.I. 23.075.143)

C/Tarrasa, 40; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D. José Baños Cañavate

con domicilio desconocido

D. Julián Hernández García (D.N.I. 22.907.726).

C/Bolivia, 102; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D. Prudencio Hernández García (D.N.I. 22.923.388).

C/Manresa, 22; Los Dolores; Cartagena.

D. José Hernández García (D.N.I. 22.943.803).

C/Ruperto Chapí, 15; Barriada San Cristóbal; Cartagena.

D. José Hernández Mata (D.N.I. 22.805.365).

C/Paraguay, 66; Los Dolores; Cartagena.

D. Ramón Jiménez Martínez (D.N.I. 22.887.776) y D^a. Remedios Sánchez Carretero.

C/Perú, 66; Los Dolores; Cartagena.

D. Antonio Belchí Campoy (D.N.I. 23.090.500) y D^a. María del Carmen Sánchez Morenilla.

C/Sabadell, 43; Los Dolores; Cartagena.

D. Serafín García Mercader (D.N.I. 22.888.974) y D^a. María Catalina Sánchez Egea.

C/Bolivia, 92; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D. Andrés Carrillo Campos (D.N.I. 22.845.712) y D^a. Josefa Sánchez Bernal (D.N.I. 22.863.414).

C/Bolivia, 88; Los Dolores; Cartagena.

D^a. María de la Luz Peñalver Martos (D.N.I. 22.968.886).

C/Méjico, 42; Los Dolores; Cartagena.

D. José Mendoza Solano (D.N.I. 22.829.197) y D^a. Josefa Esparza Zamora.

C/Uruguay, 26; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D^a. María Valero Martínez (D.N.I. 22.862.818).

C/Sabadell, 45; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D^a. Juana Valero Martínez (D.N.I. 22.923.568).



C/Emperatriz, 44; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D.Pedro Crespo Bermejo (D.N.I. 22.897.488).

C/Bolivia, 78; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D.José Ballester Marín (D.N.I. 22.894.740).

C/Bolivia, 120; Barriada Hispanoamérica; Cartagena.

D.Antonio Hernández Sánchez (D.N.I. 22.868.327) y D^a.Josefa Victoria Pico Gilabert.

C/Continental, 2; Los Dolores; Cartagena.

Compañía Mercantil "HECELCMI, SOCIEDAD LIMITADA" (C.I.F. B-30.677.009)

C/Corredera, 34; Los Dolores; Cartagena.



3. Propuesta de adjudicación

3.1 Finca número 1:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **820,54 m²**, y linda al Norte con equipamiento docente; al Este con medianeras de viviendas; al Sur con C/Bolivia; y al Oeste con límite de suelo urbano. Sobre la misma existe una vivienda de planta baja distribuida en varias dependencias, con una superficie de 176,82 m².

Se adjudica a D. Antonio Sánchez Agüera en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "F".

3.2 Finca número 2:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **230,69 m²**, y linda al Norte con C/Bolivia; al Este con finca número 3 que se describe más adelante; al Sur con finca número 8 que se describe más adelante; y al Oeste con calle de nueva apertura.

Se adjudica a D. José Baños Cañavate en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E13".

3.3 Finca número 3:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **113,88 m²**, y linda al Norte con C/Bolivia; al Este con finca número 4 que se describe más adelante; al Sur con finca número 9 que se describe más adelante; y al Oeste con finca número 2 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Julián, D. Prudencio, D. José Hernández García y D. José Hernández Mata en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E12".

3.4 Finca número 4:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **111,08 m²**, y linda al Norte con C/Bolivia; al Este con finca número 5 que se describe más adelante; al Sur con finca número 10 que se describe más adelante; y al Oeste con finca número 3 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Ramón Jiménez Martínez en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E11".

3.5 Finca número 5:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.



Ocupa una superficie de **111,14 m²**, y linda al Norte con C/Bolivia; al Este con finca número 6 que se describe más adelante; al Sur con finca número 11 que se describe más adelante; y al Oeste con finca número 4 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Antonio Belchí Campoy en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E10".

3.6 Finca número 6:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **106,92 m²**, y linda al Norte con C/Bolivia; al Este con finca número 7 que se describe más adelante; al Sur con finca número 11 que se describe más adelante; y al Oeste con finca número 5 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Serafín García Mercader en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E9".

3.7 Finca número 7:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **197,81 m²**, y linda al Norte con C/Bolivia; al Este con medianeras de viviendas existentes; al Sur con fincas números 12 y 13 que se describen más adelante; y al Oeste con finca número 6 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Andrés Carrillo Campos en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E8".

3.8 Finca número 8:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **197,08 m²**, y linda al Norte con finca número 2 descrita anteriormente; al Este con finca número 9 que se describe más adelante; al Sur con C/Tarrasa; y al Oeste con calle de nueva apertura.

Se adjudica a D^a. María Luz Peñalver Martos en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E7".

3.9 Finca número 9:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **107,99 m²**, y linda al Norte con finca número 3 descrita anteriormente; al Este con finca número 10 que se describe más adelante; al Sur con C/Tarrasa; y al Oeste con finca número 8 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Julián y D. Prudencio Hernández García en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E6".

3.10 Finca número 10:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.



Ocupa una superficie de **101,69 m²**, y linda al Norte con finca número 4 descrita anteriormente; al Este con finca número 11 que se describe más adelante; al Sur con C/Tarrasa; y al Oeste con finca número 9 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. José Mendoza Solano en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E5".

3.11 Finca número 11:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **205,26 m²**, y linda al Norte con fincas números 5 y 6 descritas anteriormente; al Este con finca número 12 que se describe más adelante; al Sur con C/Tarrasa; y al Oeste con finca número 10 descrita anteriormente.

Se adjudica a D^a. María y D^a. Juana Valero Martínez en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E3.4".

3.12 Finca número 12:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **109,78 m²**, y linda al Norte con finca número 7 descrita anteriormente; al Este con finca número 13 que se describe más adelante; al Sur con C/Tarrasa; y al Oeste con finca número 11 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Pedro Crespo Bermejo en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E2".

3.13 Finca número 13:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **110,15 m²**, y linda al Norte con finca número 7 descrita anteriormente; al Este con medianeras de viviendas existentes; al Sur con C/Tarrasa; y al Oeste con finca número 12 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. José Ballester Marín en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "E1".

3.14 Finca número 14:

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **218,58 m²**, y linda al Norte con C/Tarrasa; al Este con finca número 15 que se describe más adelante; al Sur con C/Sabadell; y al Oeste con calle de nueva apertura.

Se adjudica a D. Antonio Sánchez Agütera en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "F".

3.15 Finca número 15

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.



Ocupa una superficie de **554,10 m²**, y linda al Norte con C/Tarrasa; al Este con finca número 16 que se describe más adelante; al Sur con C/Sabadell; y al Oeste con finca número 14 descrita anteriormente.

Se adjudica a la mercantil HECELEMI, S.L. en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "C".

3.16 Finca número 16

Parcela situada en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica.

Ocupa una superficie de **629,53 m²**, y linda al Norte con C/Tarrasa; al Este con medianeras de viviendas existentes; al Sur con C/Sabadell; y al Oeste con finca número 15 descrita anteriormente.

Se adjudica a D. Antonio Hernández Sánchez en pleno dominio. Se corresponde con la finca inicial "D".

3.17 Viario:

Terreno situado en la Diputación de El Plan, término municipal de Cartagena, unidad de ejecución 3.B de la Barriada de Hispanoamérica y que constituyen el viario de la misma.

Ocupa una superficie de **2.232,68 m²** y está compuesto por prolongación de calles Bolivia, Tarrasa y Sabadell y por calle de nueva apertura; siendo sus linderos los generales de la unidad de actuación.

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su incorporación al patrimonio municipal afecto al demanio público municipal.

Suman las totales fincas resultantes descritas una superficie de **6.158,90 m²**.



4. Tasación de derechos a extinguir

No se conoce la existencia de elementos o derechos reales que, por su incompatibilidad con el planeamiento, hayan de extinguirse.

En consecuencia, las situaciones reales existentes sobre las fincas iniciales se trasladan a las resultantes que les corresponden.



5. Cuenta de liquidación provisional

5.1 Concepto

La cuenta de liquidación provisional contiene la enumeración de todas las propiedades resultantes con las cantidades a favor y en contra y el saldo que resultan de los siguientes conceptos:

1. Estimación de los gastos de urbanización, incluyendo los costes de urbanización más la redacción de proyectos y cuantos gastos ocasione la ejecución hasta su culminación.
2. Indemnizaciones por diferencias entre el derecho del propietario y el valor actual establecido en el proyecto para la parcela adjudicada.

Los parámetros para la redacción de esta cuenta son:

• Importe estimado de la urbanización	20.883.493 pts.
• Repercusión por unidad de aprovechamiento	4.099 pts.
• Valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar	8.007 pts.

5.2 Detalle

Finca número 1, adjudicada a D. Antonio Sánchez Agütera.

Gastos de urbanización	3.060.769 pts.	
Indemnización a percibir por diferencias	-1.239.807 pts.	
Saldo resultante	1.820.962 pts.	10.944,20 €

Finca número 2, adjudicada a D. José Baños Cañavate.

Gastos de urbanización	1.323.873 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	1.243.380 pts.	
Saldo resultante	2.567.253 pts.	15.429,50 €

Finca número 3, adjudicada a D. Julián, D. Prudencio, D. José Hernández García y D. José Hernández Mata.

Gastos de urbanización	653.529 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	588.056 pts.	
Saldo resultante	1.241.585 pts.	7.462,08 €

Finca número 4, adjudicada a D. Ramón Jiménez Martínez.

Gastos de urbanización	637.460 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	573.881 pts.	
Saldo resultante	1.211.342 pts.	7.280,31 €

Finca número 5, adjudicada a D. Antonio Belchí Campoy.

Gastos de urbanización	637.805 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	574.554 pts.	
Saldo resultante	1.212.359 pts.	7.286,42 €



Finca número 6, adjudicada a D.Serafin García Mercader.

Gastos de urbanización	613.587 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	553.068 pts.	
Saldo resultante	1.166.655 pts.	7.011,74 €

Finca número 7, adjudicada a D.Andrés Carrillo Campos.

Gastos de urbanización	1.135.182 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	1.012.508 pts.	
Saldo resultante	2.147.690 pts.	12.907,88 €

Finca número 8, adjudicada a D^a.María Luz Peñalver Martos.

Gastos de urbanización	1.130.993 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	918.264 pts.	
Saldo resultante	2.049.257 pts.	12.316,28 €

Finca número 9, adjudicada a D.Julián y D.Prudencio Hernández García.

Gastos de urbanización	619.728 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	522.032 pts.	
Saldo resultante	1.141.759 pts.	6.862,11 €

Finca número 10, adjudicada a D.José Mendoza Solano

Gastos de urbanización	583.574 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	494.442 pts.	
Saldo resultante	1.078.015 pts.	6.479,00 €

Finca número 11, adjudicada a D^a.María y D^a.Juana Valero Martínez.

Gastos de urbanización	1.177.936 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	1.009.958 pts.	
Saldo resultante	2.187.894 pts.	13.149,51 €

Finca número 12, adjudicada a D.Pedro Crespo Bermejo.

Gastos de urbanización	630.000 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	542.097 pts.	
Saldo resultante	1.172.097 pts.	7.044,44 €

Finca número 13, adjudicada a D.José Ballester Martín.

Gastos de urbanización	632.123 pts.	
Indemnización a abonar por diferencias.....	546.244 pts.	
Saldo resultante	1.178.368 pts.	7.082,13 €

Finca número 14, adjudicada a D.Antonio Sánchez Segura.

Gastos de urbanización	1.254.376 pts.	
Indemnización a percibir por diferencias	-508.102 pts.	
Saldo resultante	746.274 pts.	4.485,20 €



Finca número 15, adjudicada a la mercantil HECELMI, S.L.

Gastos de urbanización	3.179.842 pts.	
Indemnización a percibir por diferencias	-1.288.085 pts.	
<hr/>		
Saldo resultante	1.891.757 pts.	11.369,69 €

Finca número 16, adjudicada a D. Antonio Hernández Sánchez.

Gastos de urbanización	3.612.716 pts.	
Indemnización a percibir por diferencias	-1.463.294 pts.	
<hr/>		
Saldo resultante	2.149.422 pts.	12.918,28 €

Totales:

Gastos de urbanización	20.883.493 pts.	
Saldo de indemnizaciones a abonar	4.079.193 pts.	
<hr/>		
Saldo resultante	24.962.687 pts.	

Corresponde el saldo de indemnizaciones de 4.079.193 pts. al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, como adquisición de su derecho a aprovechamiento.



6. Planos y cuadros

Acompañan a esta memoria los siguientes documentos:

6.1 Planos:

1. Situación
2. Ordenación
3. Fincas iniciales
4. Parcelas resultantes

6.2 Cédulas urbanísticas:

Una por cada parcela resultante

6.3 Cuadros:

1. Parámetros generales de la reparcelación
2. Planeamiento en ejecución
3. Fincas que intervienen en la reparcelación
4. Distribución de las superficies de calles Tarrasa y Bolivia
5. Derechos en la reparcelación
6. Adjudicaciones
7. Adjudicaciones-Desglose de la liquidación
8. Justificación del equilibrio económico
9. Desglose de la liquidación en euros

7. Conclusión

Con el presente documento y los cuadros y planos que le acompañan se da por concluida la redacción del presente proyecto.

Cartagena, noviembre de 2004

El Arquitecto

Fdo. Mariano Rueda Sánchez

Parámetros generales de la reparcelación

Valores finales	
Valor actual del módulo ponderado de V.P.O.	93.410 Pts
Coefficiente de zona 3	0,90
Valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada	12.106 Pts
Ponderación en norma Vc1	1,00
Ponderación en norma Vu1	1,30
Aprovechamiento total de la unidad de actuación	5.094,64 u.a.
Valor final de la unidad de actuación urbanizada	61.675.427 Pts
Costes de urbanización	
Coste unitario de referencia en zona 3	3.083 Pts
Superficie a urbanizar	6.158,90 m ²
Superficie de viario	2.232,68 m ²
Porcentaje de viario	36,25%
Coefficiente en terreno llano con viario >28%	1,10
Coste unitario de la urbanización por m ² de suelo	3.391 Pts
Coste estimado de la urbanización	20.883.493 Pts
Repercusión por unidad de aprovechamiento	4.099 Pts
Valores netos antes de urbanizar	
Valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar	8.007 Pts

Cuadro resumen	Total unidad	Unitario
Aprovechamiento urbanizado	61.675.427 Pts	12.106 Pts
Costes de urbanización	20.883.493 Pts	4.099 Pts
Aprovechamiento sin urbanizar	40.791.934 Pts	8.007 Pts

Planeamiento en ejecución

Elemento	Uso	Norma	Superficie	I/E	Edificable	C/H	Aprovechamiento
Manzana F	Residencial	Vu1	820,54 m ²	0,70	574,38 m ²	1,30	746,69 ua
Manzana E	Residencial	Vc1	1.703,47 m ²	1,40	2.384,86 m ²	1,00	2.384,86 ua
Manzana D	Residencial	Vc1	1.402,21 m ²	1,40	1.963,09 m ²	1,00	1.963,09 ua
Subtotales			3.926,22 m ²		4.922,33 m ²		5.094,64 ua
Viario			2.232,68 m ²				
Totales			6.158,90 m ²		4.922,33 m ²		5.094,64 ua

Fincas que intervienen en la reparcelación

Finca inicial	Titulares	Superficie de la finca	Origen registral
F	Antonio Sánchez Agüera	1.655,50 m ²	Es parte y se segrega de la finca 63970 al folio 59 del libro 728
E13	José Baños Cañavate	218,40 m ²	Finca 61807 al folio 240 del libro 691
E12	Julián, Prudencio y José Hernández García y José Hernández Mata	112,00 m ²	Finca 74099 al folio 22 del libro 891
E11	Ramón Jiménez Martínez	109,20 m ²	Finca 66107 al folio 51 del libro 764
E10	Antonio Belchí Campoy	109,20 m ²	Finca 61954 al folio 52 del libro 708
E9	Serafín García Mercader	105,00 m ²	Finca 64114 al folio 29 del libro 732
E8	Andrés Carrillo Campos	196,00 m ²	Finca 61151 al folio 77 del libro 685
E7	M ^a Luz Peñalver Martos	210,00 m ²	Finca 64816 al folio 50 del libro 745
E6	Julián y Prudencio Hernández García	112,00 m ²	Finca 74101 al folio 24 del libro 891
E5	José Mendoza Solano	105,00 m ²	Finca 63075 al folio 26 del libro 714
E3.4	María y Juana Valero Martínez	210,00 m ²	Finca 63736 al folio 174 del libro 722
E2	Pedro Crespo Bermejo	112,00 m ²	Finca 62911 al folio 33 del libro 711
E1	José Ballester Martín	112,00 m ²	Finca 62768 al folio 21 del libro 708
D	Antonio Hernández Sánchez	1.386,00 m ²	Finca 66077 al folio 21 del libro 764
C	HECELM, S.L.	1.219,95 m ²	Finca 70796 al folio 220 del libro 822
		5.972,25 m ²	
	dominio público no inscrito	186,65 m ²	Sin matricular
		6.158,90 m ²	

Derechos en la reparcelación

Titulares	Suelo aportado	Derecho por suelo	Valoración del derecho
Antonio Sánchez Agüera	1.655,50 m ²	1.271,01 ua	10.176.724 Pts
José Baños Cañavate	218,40 m ²	167,68 ua	1.342.553 Pts
Julián, Prudencio y José Hernández García y José Hernández Mata	112,00 m ²	85,99 ua	688.489 Pts
Ramón Jiménez Martínez	109,20 m ²	83,84 ua	671.277 Pts
Antonio Belchí Campoy	109,20 m ²	83,84 ua	671.277 Pts
Serafin García Mercader	105,00 m ²	80,61 ua	645.458 Pts
Andrés Carrillo Campos	196,00 m ²	150,48 ua	1.204.855 Pts
M ^a Luz Peñalver Martos	210,00 m ²	161,23 ua	1.290.916 Pts
Julián y Prudencio Hernández García	112,00 m ²	85,99 ua	688.489 Pts
José Mendoza Solano	105,00 m ²	80,61 ua	645.458 Pts
María y Juana Valero Martínez	210,00 m ²	161,23 ua	1.290.916 Pts
Pedro Crespo Bermejo	112,00 m ²	85,99 ua	688.489 Pts
José Ballester Martín	112,00 m ²	85,99 ua	688.489 Pts
Antonio Hernández Sánchez	1.386,00 m ²	1.064,10 ua	8.520.048 Pts
HECELM, S.L.	1.219,95 m ²	936,61 ua	7.499.302 Pts
Total aportaciones	5.972,25 m ²	4.585,18 ua	36.712.740 Pts
Excmo. Ayuntamiento		509,46 ua	4.079.193 Pts
	5.972,25 m ²	5.094,64 ua	40.791.934 Pts

Aprovechamiento medio

0,85305 ua /m² aportado

Adjudicaciones

Parcela	Adjudicatario	Superficie	I/E	Edificable	C/H	Aprovech.	Valor final de parcela	Carga estimada	Cuota porcentual
1	Antonio Sánchez Agüera	820,54 m ²	0,70	574,38 m ²	1,30	746,69 ua	9.039.398 Pts	1.820.962 Pts	7,2947%
		820,54 m ²		574,38 m ²		746,69 ua	9.039.398 Pts		
2	José Baños Cañavate	230,69 m ²	1,40	322,97 m ²	1,00	322,97 ua	3.909.806 Pts	2.567.253 Pts	10,2844%
3	Julián, Prudencio y José Hernández García y José Hernández Mata	113,88 m ²	1,40	159,43 m ²	1,00	159,43 ua	1.930.074 Pts	1.241.585 Pts	4,9738%
4	Ramón Jiménez Martínez	111,08 m ²	1,40	155,51 m ²	1,00	155,51 ua	1.882.618 Pts	1.211.342 Pts	4,8526%
5	Antonio Belchí Campoy	111,14 m ²	1,40	155,60 m ²	1,00	155,60 ua	1.883.635 Pts	1.212.359 Pts	4,8567%
6	Serafin García Mercader	106,92 m ²	1,40	149,69 m ²	1,00	149,69 ua	1.812.113 Pts	1.166.655 Pts	4,6736%
7	Andrés Carrillo Campos	197,81 m ²	1,40	276,93 m ²	1,00	276,93 ua	3.352.545 Pts	2.147.690 Pts	8,6036%
8	M ^a Luz Peñalver Martos	197,08 m ²	1,40	275,91 m ²	1,00	275,91 ua	3.340.173 Pts	2.049.257 Pts	8,2093%
9	Julián y Prudencio Hernández García	107,99 m ²	1,40	151,19 m ²	1,00	151,19 ua	1.830.248 Pts	1.141.759 Pts	4,5739%
10	José Mendoza Solano	101,69 m ²	1,40	142,37 m ²	1,00	142,37 ua	1.723.474 Pts	1.078.015 Pts	4,3185%
11	María y Juana Valero Martínez	205,26 m ²	1,40	287,36 m ²	1,00	287,36 ua	3.478.810 Pts	2.187.894 Pts	8,7647%
12	Pedro Crespo Bermejo	109,78 m ²	1,40	153,69 m ²	1,00	153,69 ua	1.860.586 Pts	1.172.097 Pts	4,6954%
13	José Ballester Martín	110,15 m ²	1,40	154,21 m ²	1,00	154,21 ua	1.866.856 Pts	1.178.368 Pts	4,7205%
		1.703,47 m ²		2.384,86 m ²		2.384,86 ua	28.870.938 Pts		
14	Antonio Sánchez Agüera	218,58 m ²	1,40	306,01 m ²	1,00	306,01 ua	3.704.562 Pts	746.274 Pts	2,9896%
15	HECELMÍ, S.L.	554,10 m ²	1,40	775,74 m ²	1,00	775,74 ua	9.391.059 Pts	1.891.757 Pts	7,5783%
16	Antonio Hernández Sánchez	629,53 m ²	1,40	881,34 m ²	1,00	881,34 ua	10.669.470 Pts	2.149.422 Pts	8,6105%
		1.402,21 m ²		1.963,09 m ²		1.963,09 ua	23.765.090 Pts		
		3.926,22 m ²		4.922,33 m ²		5.094,64 ua	61.675.427 Pts	24.962.687 Pts	100,0000%

Adjudicaciones**Desglose de la liquidación**

Parcela	Adjudicatario	Superficie	Aprovech.	Gastos	Diferencias	Saldo
1	Antonio Sánchez Agüera	820,54 m ²	746,69 ua	3.060.769 Pts	- 1.239.807 Pts	1.820.962 Pts
		820,54 m ²	746,69 ua			
2	José Baños Cañavate	230,69 m ²	322,97 ua	1.323.873 Pts	1.243.380 Pts	2.567.253 Pts
3	Julián, Prudencio y José Hernández García y José Hernández Mata	113,88 m ²	159,43 ua	653.529 Pts	588.056 Pts	1.241.585 Pts
4	Ramón Jiménez Martínez	111,08 m ²	155,51 ua	637.460 Pts	573.881 Pts	1.211.342 Pts
5	Antonio Belchí Campoy	111,14 m ²	155,60 ua	637.805 Pts	574.554 Pts	1.212.359 Pts
6	Serafín García Mercader	106,92 m ²	149,69 ua	613.587 Pts	553.068 Pts	1.166.655 Pts
7	Andrés Carrillo Campos	197,81 m ²	276,93 ua	1.135.182 Pts	1.012.508 Pts	2.147.690 Pts
8	M ^a Luz Peñalver Martos	197,08 m ²	275,91 ua	1.130.993 Pts	918.264 Pts	2.049.257 Pts
9	Julián y Prudencio Hernández García	107,99 m ²	151,19 ua	619.728 Pts	522.032 Pts	1.141.759 Pts
10	José Mendoza Solano	101,69 m ²	142,37 ua	583.574 Pts	494.442 Pts	1.078.015 Pts
11	María y Juana Valero Martínez	205,26 m ²	287,36 ua	1.177.936 Pts	1.009.958 Pts	2.187.894 Pts
12	Pedro Crespo Bermejo	109,78 m ²	153,69 ua	630.000 Pts	542.097 Pts	1.172.097 Pts
13	José Ballester Martín	110,15 m ²	154,21 ua	632.123 Pts	546.244 Pts	1.178.368 Pts
		1.703,47 m ²	2.384,86 ua			
14	Antonio Sánchez Agüera	218,58 m ²	306,01 ua	1.254.376 Pts	- 508.102 Pts	746.274 Pts
15	HECELMÍ, S.L.	554,10 m ²	775,74 ua	3.179.842 Pts	- 1.288.085 Pts	1.891.757 Pts
16	Antonio Hernández Sánchez	629,53 m ²	881,34 ua	3.612.716 Pts	- 1.463.294 Pts	2.149.422 Pts
		1.402,21 m ²	1.963,09 ua			
		3.926,22 m ²	5.094,64 ua	20.883.493 Pts	4.079.193 Pts	24.962.687 Pts

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena

Justificación del equilibrio económico

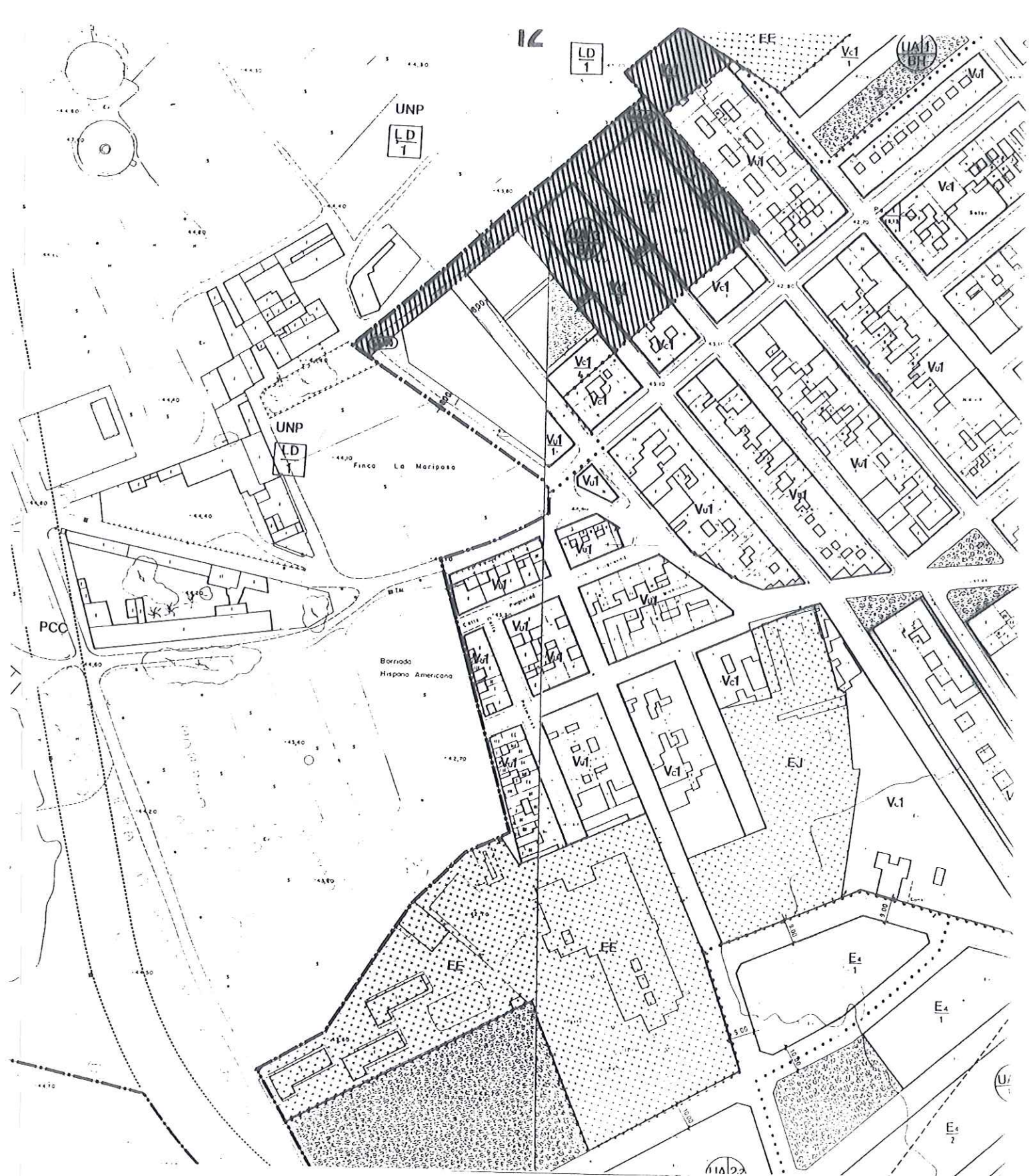
Titulares	Valor adjudicado	Cargas asumidas	Saldo
Antonio Sánchez Agüera	12.743.960 Pts	2.567.236 Pts	10.176.724 Pts
José Baños Cañavate	3.909.806 Pts	2.567.253 Pts	1.342.553 Pts
Julián, Prudencio y José Hernández García y José Hernández Mata	1.930.074 Pts	1.241.585 Pts	688.489 Pts
Ramón Jiménez Martínez	1.882.618 Pts	1.211.342 Pts	671.277 Pts
Antonio Belchí Campoy	1.883.635 Pts	1.212.359 Pts	671.277 Pts
Serafin García Mercader	1.812.113 Pts	1.166.655 Pts	645.458 Pts
Andrés Carrillo Campos	3.352.545 Pts	2.147.690 Pts	1.204.855 Pts
M ^a Luz Peñalver Martos	3.340.173 Pts	2.049.257 Pts	1.290.916 Pts
Julián y Prudencio Hernández García	1.830.248 Pts	1.141.759 Pts	688.489 Pts
José Mendoza Solano	1.723.474 Pts	1.078.015 Pts	645.458 Pts
María y Juana Valero Martínez	3.478.810 Pts	2.187.894 Pts	1.290.916 Pts
Pedro Crespo Bermejo	1.860.586 Pts	1.172.097 Pts	688.489 Pts
José Ballester Martín	1.866.856 Pts	1.178.368 Pts	688.489 Pts
Antonio Hernández Sánchez	10.669.470 Pts	2.149.422 Pts	8.520.048 Pts
HECELMI, S.L.	9.391.059 Pts	1.891.757 Pts	7.499.302 Pts
Excmo. Ayuntamiento		Diferencia a percibir en metálico -	4.079.193 Pts
	61.675.427 Pts	20.883.493 Pts	40.791.934 Pts

Adjudicaciones

Liquidación (en euros)

Parcela	Adjudicatario	Superficie	Aprovech.	Gastos	Diferencias	Saldo
1	Antonio Sánchez Agüera	820,54 m ²	746,69 ua	18.395,59 €	- 7.451,39 €	10.944,20 €
		820,54 m ²	746,69 ua	- €	- €	- €
2	José Baños Cañavate	230,69 m ²	322,97 ua	7.956,63 €	7.472,87 €	15.429,50 €
3	Julián, Prudencio y José Hernández García y José Hernández Mata	113,88 m ²	159,43 ua	3.927,79 €	3.534,29 €	7.462,08 €
4	Ramón Jiménez Martínez	111,08 m ²	155,51 ua	3.831,21 €	3.449,10 €	7.280,31 €
5	Antonio Belchí Campoy	111,14 m ²	155,60 ua	3.833,28 €	3.453,14 €	7.286,42 €
6	Serafin García Mercader	106,92 m ²	149,69 ua	3.687,73 €	3.324,00 €	7.011,74 €
7	Andrés Carrillo Campos	197,81 m ²	276,93 ua	6.822,58 €	6.085,29 €	12.907,88 €
8	M ^a Luz Peñalver Martos	197,08 m ²	275,91 ua	6.797,41 €	5.518,88 €	12.316,28 €
9	Julián y Prudencio Hernández García	107,99 m ²	151,19 ua	3.724,64 €	3.137,47 €	6.862,11 €
10	José Mendoza Solano	101,69 m ²	142,37 ua	3.507,35 €	2.971,66 €	6.479,00 €
11	María y Juana Valero Martínez	205,26 m ²	287,36 ua	7.079,54 €	6.069,97 €	13.149,51 €
12	Pedro Crespo Bermejo	109,78 m ²	153,69 ua	3.786,38 €	3.258,07 €	7.044,44 €
13	José Ballester Martín	110,15 m ²	154,21 ua	3.799,14 €	3.282,99 €	7.082,13 €
		1.703,47 m ²	2.384,86 ua	- €	- €	- €
14	Antonio Sánchez Agüera	218,58 m ²	306,01 ua	7.538,95 €	- 3.053,76 €	4.485,20 €
15	HECELMÍ, S.L.	554,10 m ²	775,74 ua	19.111,24 €	- 7.741,55 €	11.369,69 €
16	Antonio Hernández Sánchez	629,53 m ²	881,34 ua	21.712,86 €	- 8.794,58 €	12.918,28 €
		1.402,21 m ²	1.963,09 ua			
		3.926,22 m ²	5.094,64 ua			

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PLANO DE SITUACION



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO

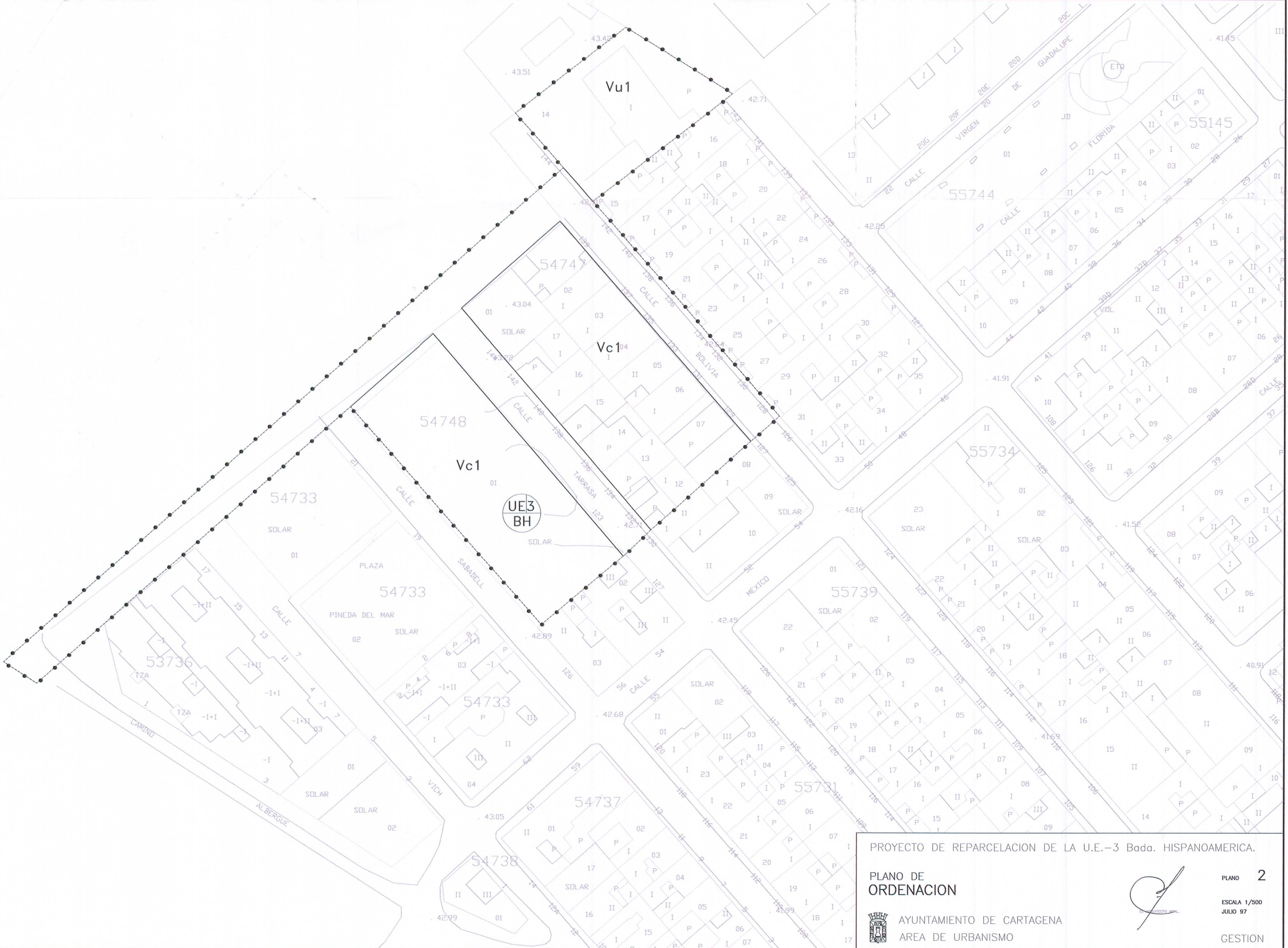


EL ARQUITECTO MPAL.

PLANO 1

ESCALA 1/500
NOVIEMBRE 2004

GESTION



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PLANO DE ORDENACION

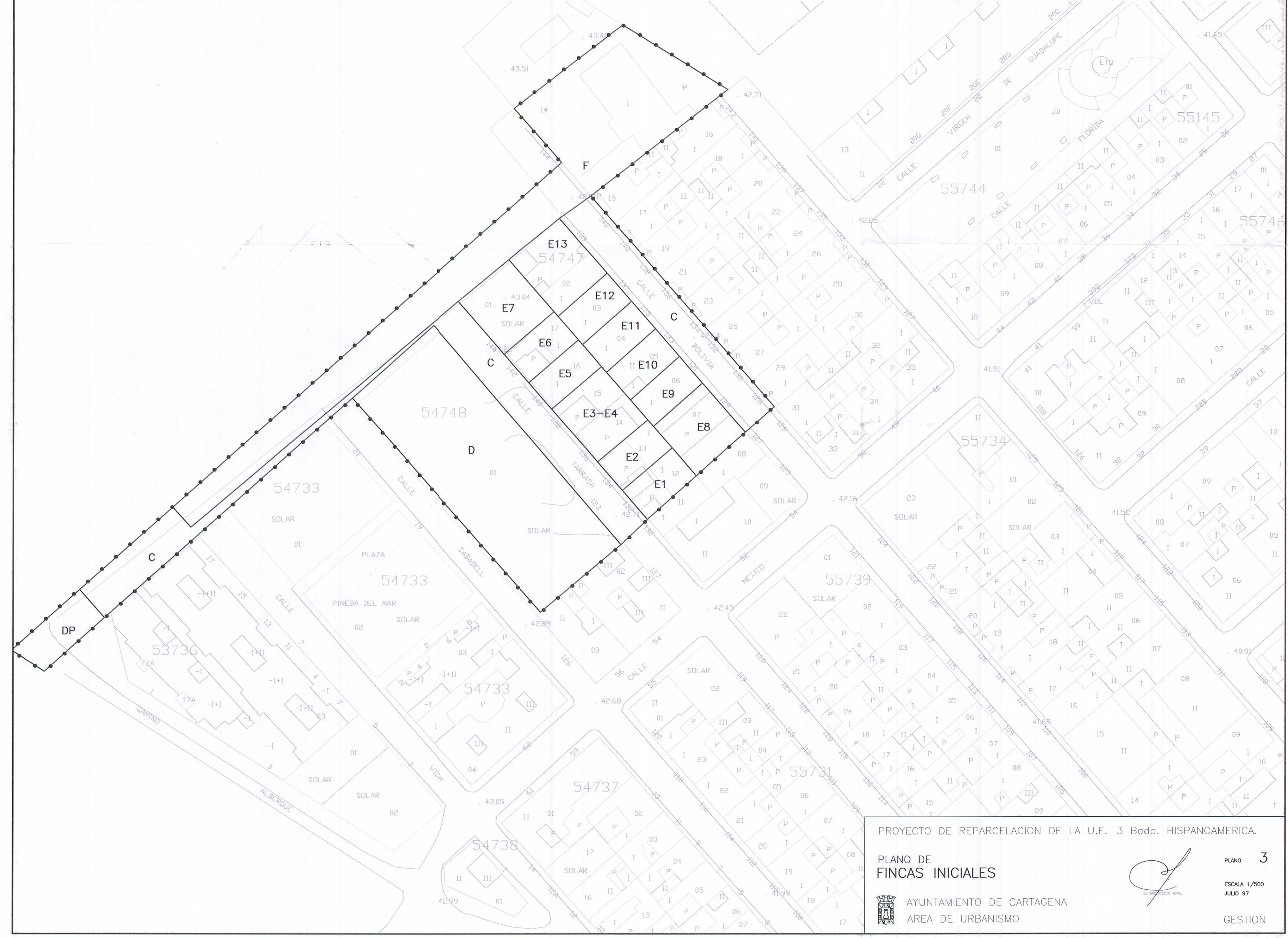
AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO

PLANO 2

ESCALA 1/500
JULIO 97

GESTION





PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PLANO DE FINCAS INICIALES

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO

EL ARQUITECTO MPA.

PLANO **3**

ESCALA 1/500
JULIO 97

GESTION



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PLANO DE
PARCELAS RESULTANTES

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
AREA DE URBANISMO



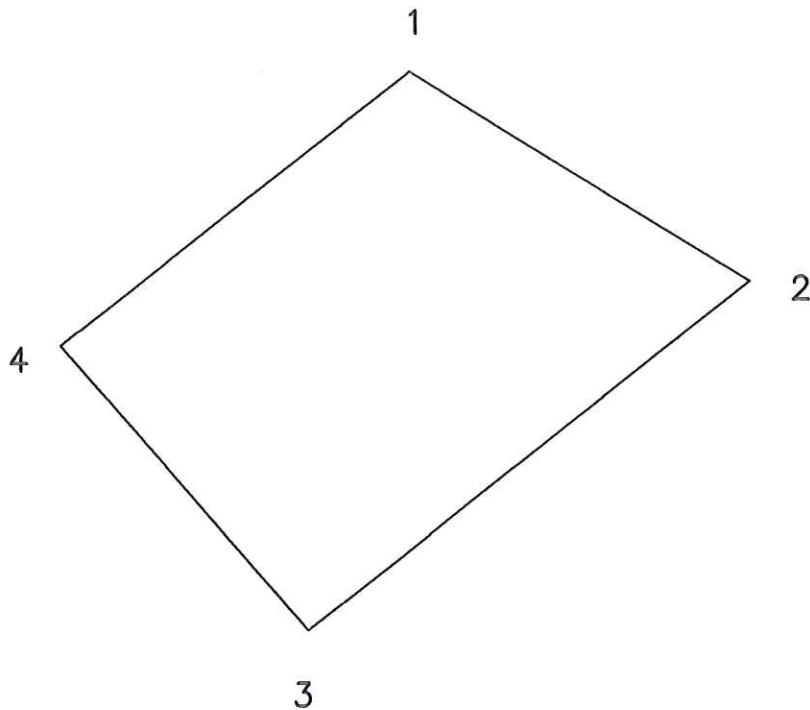
PLANO 4
ESCALA 1/500
JULIO 97
GESTION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO



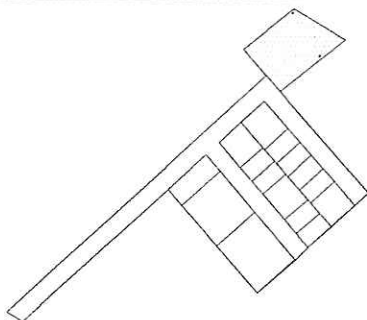
COORDENADAS

Punto	Coord. X	Coord. Y

DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	26.39
2-3	37.09
3-4	24.86
4-1	29.28

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

1

Superficie	820.54 m ²
Norma urbanistica	Vu1
Indice edificabilidad	0.7 m ² /m ²
Superficie edificable	574.38 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



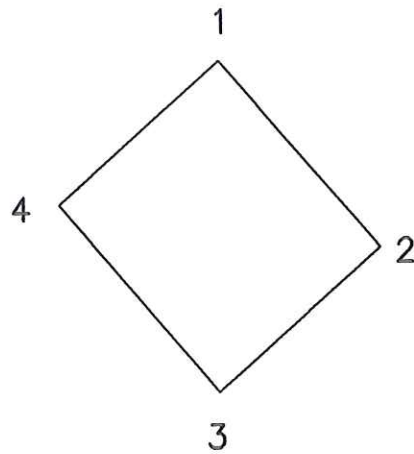
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

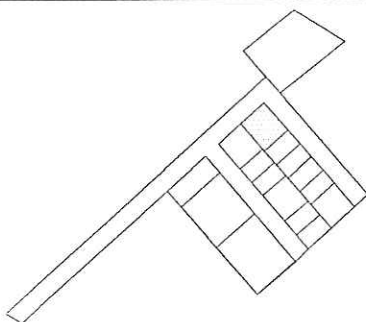
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	16.22
2-3	14.23
3-4	16.21
4-1	29.28

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

2

Superficie	230.69 m ²
Norma urbanistica	Vc1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	322.97 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004
Escala 1/500



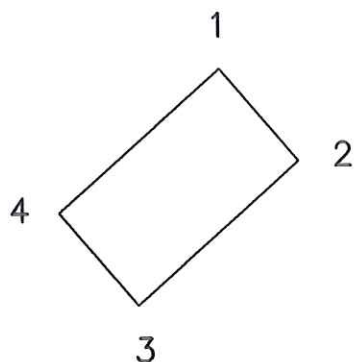
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

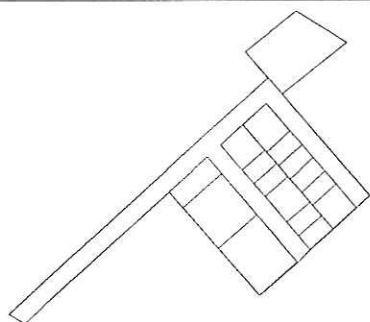
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	8.00
2-3	14.23
3-4	8.00
4-1	14.23

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

3

Superficie	113.88 m ²
Norma urbanistica	VC1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	159.43 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004
Escala 1/500



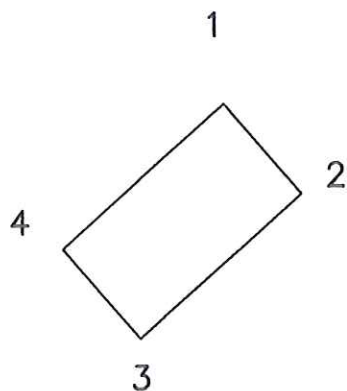
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

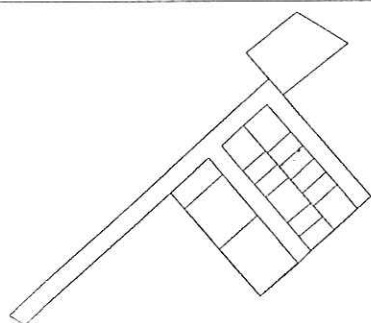
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	7.80
2-3	14.24
3-4	7.80
4-1	14.23

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

4

Superficie 111.08 m²

Norma urbanistica Vc1

Indice edificabilidad 1.4 m²/m²

Superficie edificable 155.51 m²

Uso caracteristico RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



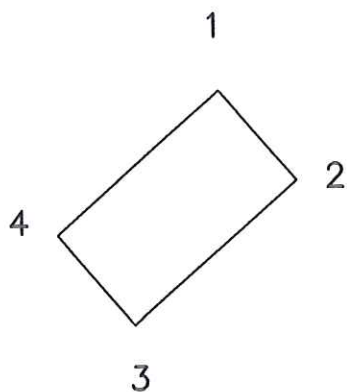
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

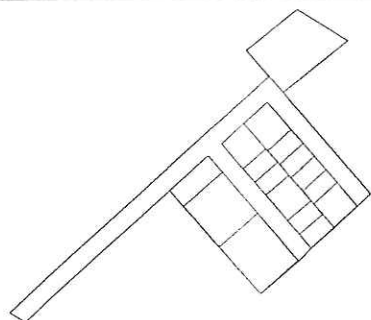
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	7.80
2-3	14.25
3-4	7.80
4-1	14.25

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

5

Superficie	111.14 m ²
Norma urbanistica	Vcl
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	155.60 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



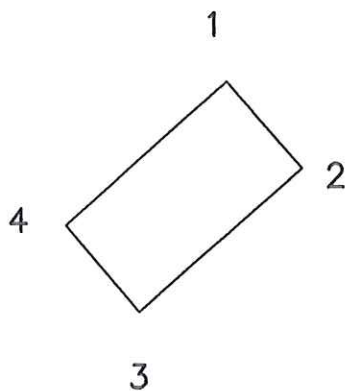
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

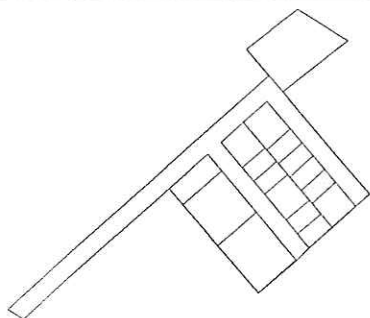
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tromo	Longitud (m.)
1-2	7.50
2-3	14.26
3-4	7.50
4-1	14.25

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

6

Superficie 106.92 m²

Norma urbanistica Vc1

Indice edificabilidad 1.4 m²/m²

Superficie edificable 149.69 m²

Uso característico RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



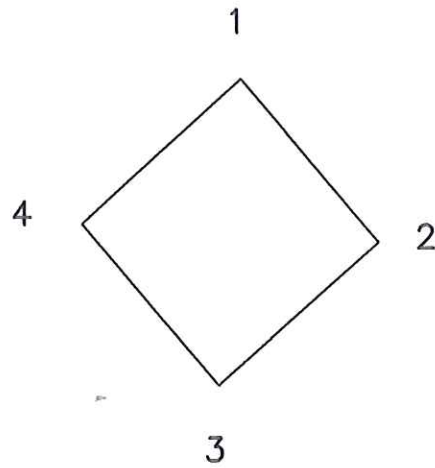
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

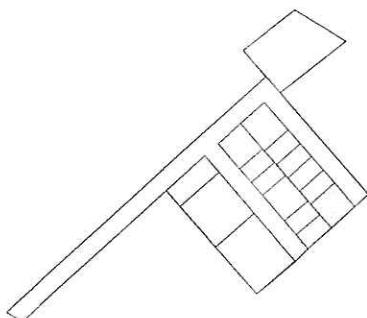
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	14.00
2-3	14.00
3-4	14.00
4-1	14.26

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

7

Superficie	197.81 m ²
Norma urbanistica	Vcl
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	276.93 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL


El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

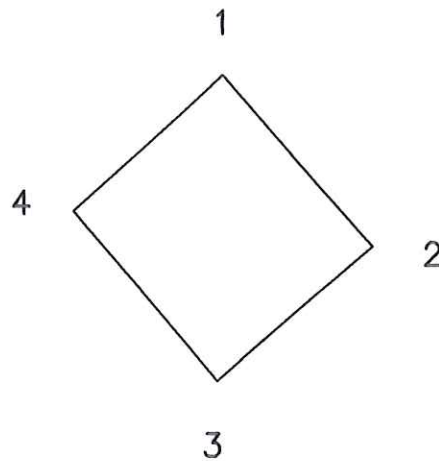
Escala 1/500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO



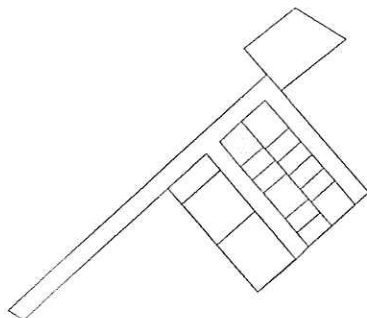
COORDENADAS

Punto	Coord. X	Coord. Y

DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	14.89
2-3	13.47
3-4	14.64
4-1	13.36

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

8

Superficie	197.08 m ²
Norma urbanistica	Vc1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	275.91m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



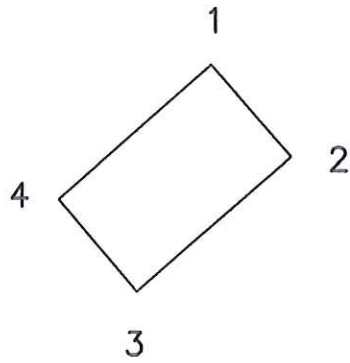
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

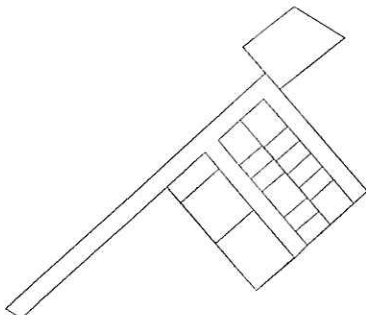
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	8.00
2-3	13.53
3-4	8.00
4-1	13.47

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

9

Superficie	107.99 m ²
Norma urbanistica	Vu1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	151.19 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



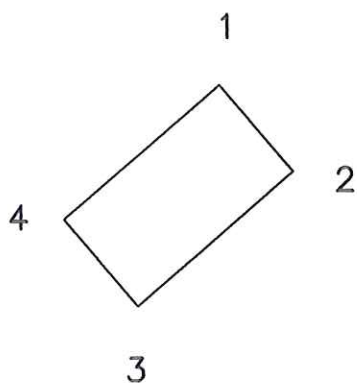
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

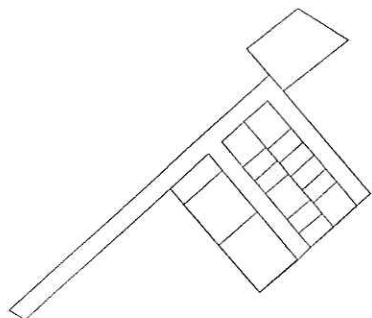
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	7.51
2-3	13.58
3-4	7.50
4-1	13.53

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

10

Superficie	101.69 m ²
Norma urbanistica	Vu1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	142.37 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL


 El Arquitecto
 Fecha NOVIEMBRE 2004
 Escala 1/500



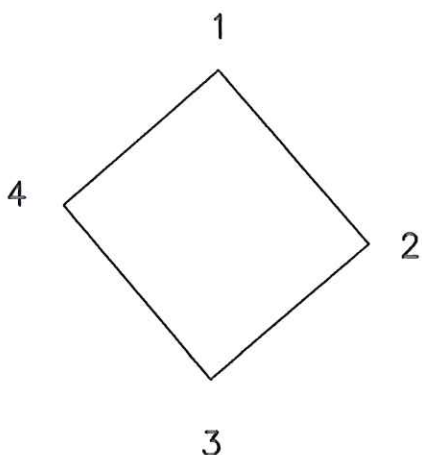
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

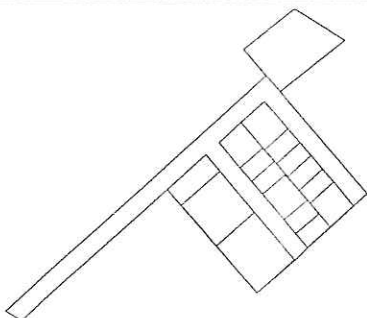
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	15.10
2-3	13.69
3-4	15.00
4-1	13.58

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

11

Superficie	205.26 m ²
Norma urbanistica	Vu1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	287.36 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

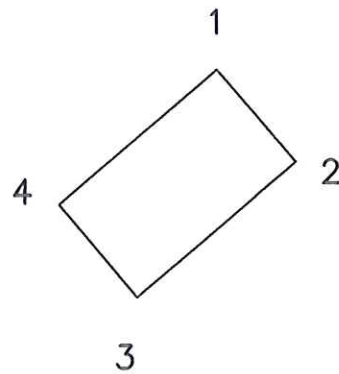
Escala 1/500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO



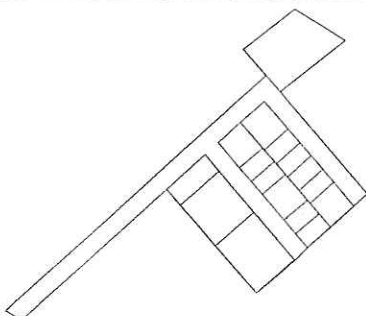
COORDENADAS

Punto	Coord. X	Coord. Y

DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	8.00
2-3	13.75
3-4	8.00
4-1	13.69

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

12

Superficie	109.78 m ²
Norma urbanistica	Vu1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	153.69 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL


El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



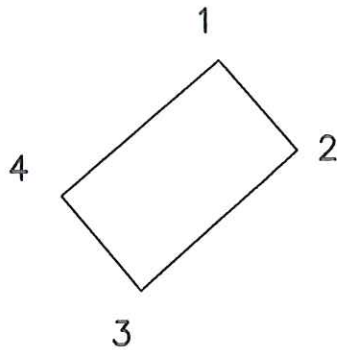
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

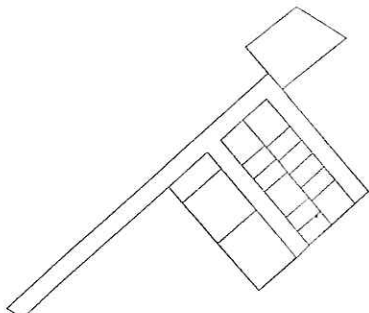
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	7.82
2-3	13.81
3-4	8.17
4-1	13.75

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

13

Superficie 110.15 m²

Norma urbanistica Vu1

Indice edificabilidad 1.4 m²/m²

Superficie edificable 154.21 m²

Uso caracteristico RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

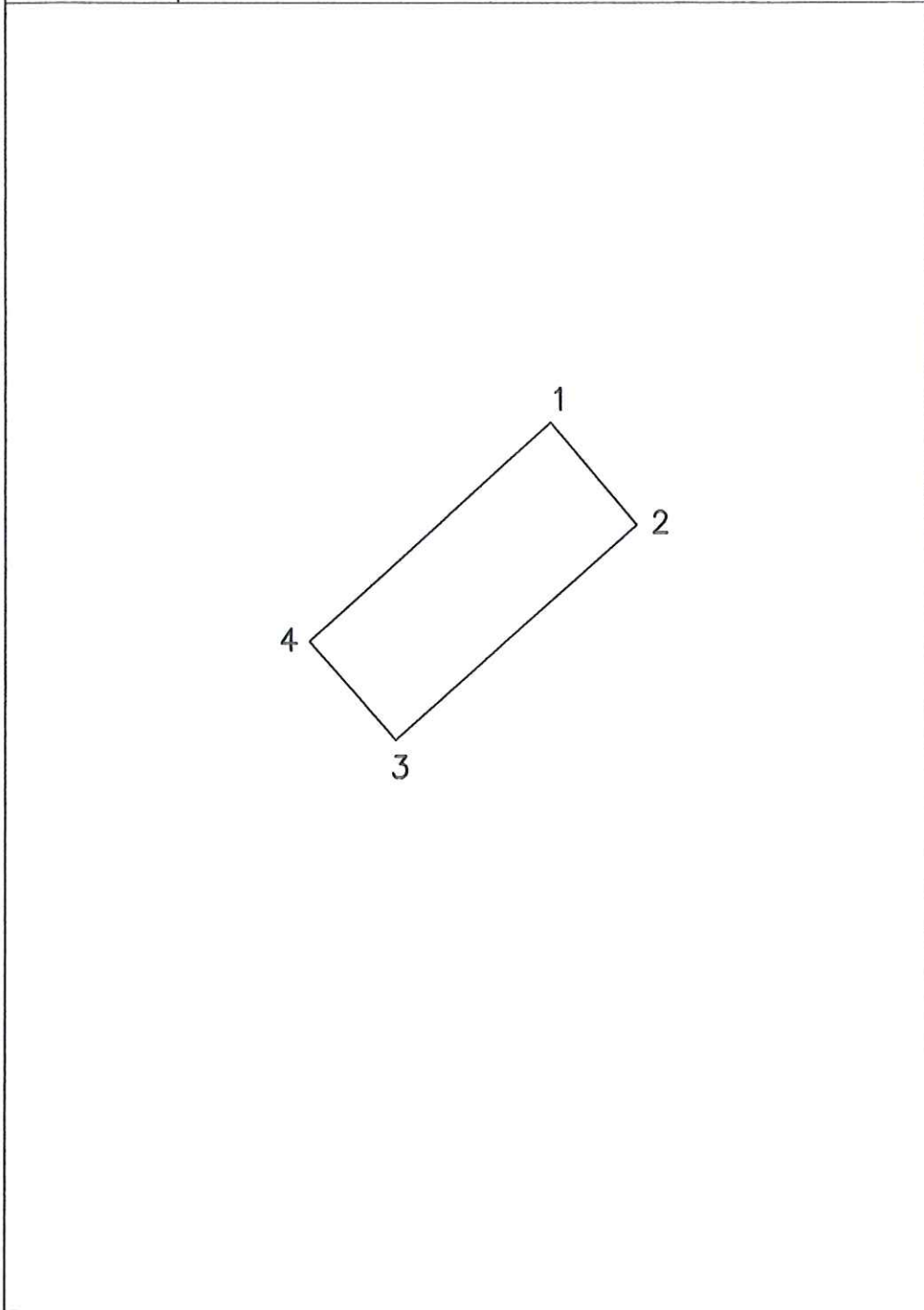
Escala 1/500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

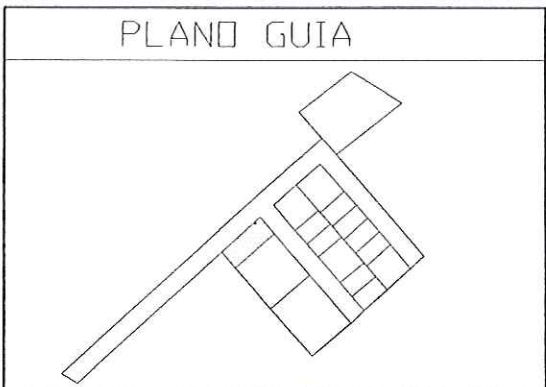
CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO



COORDENADAS		
Punto	Coord. X	Coord. Y

DISTANCIAS	
Tramo	Longitud (m.)
1-2	9.50
2-3	23.15
3-4	9.33
4-1	23.27



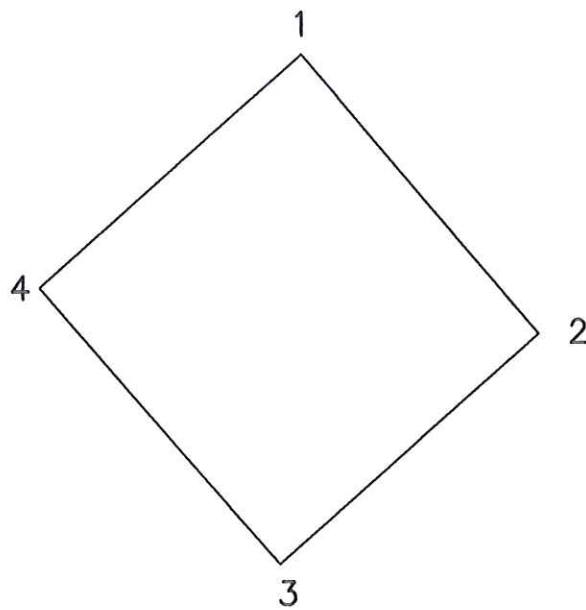
PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.		PARCELA 14
Superficie	218.58 m ²	 El Arquitecto
Norma urbanistica	Vu1	
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²	Fecha NOVIEMBRE 2004
Superficie edificable	306.01 m ²	Escala 1/500
Uso caracteristico	RESIDENCIAL	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO



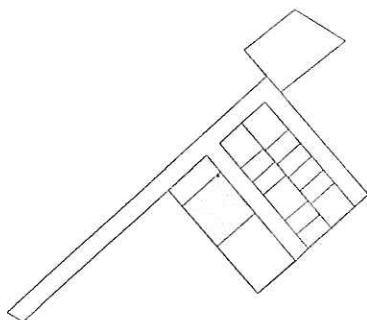
COORDENADAS

Punto	Coord. X	Coord. Y

DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	24.09
2-3	22.83
3-4	24.09
4-1	23.15

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

15

Superficie	554.10 m ²
Norma urbanistica	Vul
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	775.74 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500



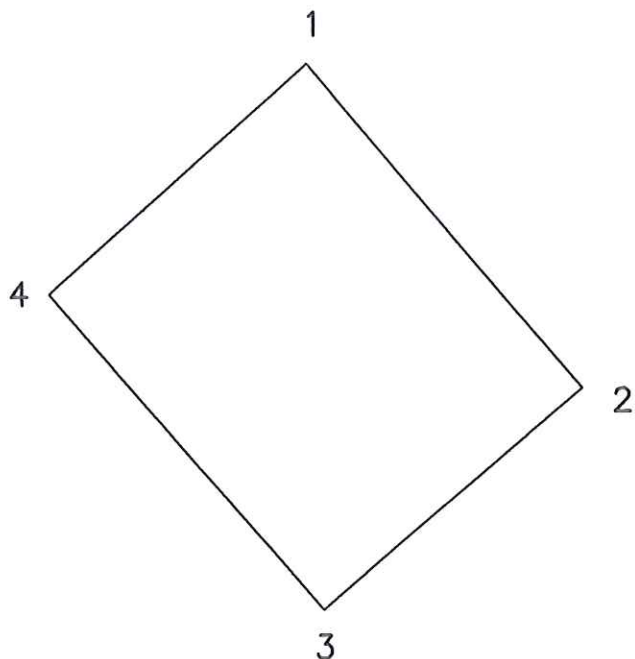
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

CEDULA URBANISTICA

AREA DE URBANISMO

COORDENADAS

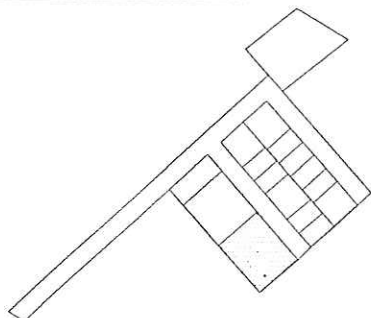
Punto	Coord. X	Coord. Y



DISTANCIAS

Tramo	Longitud (m.)
1-2	28.00
2-3	22.47
3-4	27.57
4-1	22.83

PLANO GUIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA U.E.-3 Bada. HISPANOAMERICA.

PARCELA

16

Superficie	629.53 m ²
Norma urbanistica	Vu1
Indice edificabilidad	1.4 m ² /m ²
Superficie edificable	881.34 m ²
Uso caracteristico	RESIDENCIAL

El Arquitecto

Fecha NOVIEMBRE 2004

Escala 1/500