



Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 13-09-2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena a 7 de febrero de 2014

LA DIRECTORA DE LA OFICINA  
DE GOBIERNO MUNICIPAL

## PROYECTO DE REPARCELACION

### Unidad de Actuación: UPE - 6

Situación: Calle Salado nº2A – Calle Almansa nº1, CARTAGENA

Promotor: Promociones y Obras Cejma SL



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/04/2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 7 de Mayo de 2013  
EL SECRETARIO DE GERENCIA



REGISTRO Y ACREDITACION 30/01/2013  
DE DOCUMENTOS PROFESIONALES 170815/4183  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH

Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
TRINITARIO GARCERAN ROCA



El Colegio Acredita la firma digital de los autores Número  
El presente documento ha sido registrado y acreditado. Fecha

## INDICE

- 1. Memoria Descriptiva de las circunstancias y ámbito y Justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia 2005.**
  - 1.1. Antecedentes y Ámbito.
  - 1.2. Base Legal.
  - 1.3. Planeamiento que se ejecuta y objeto.
  - 1.4. Información urbanística de las determinaciones de la Unidad de Actuación UPE 6.
  - 1.5. Criterios de Valoración y Adjudicación de Fincas.
- 2. Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación UPE 6.**
  - 2.1. Relación de propietarios y otros derechos.
  - 2.2. Gravámenes incompatibles con el planeamiento.
- 3. Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.**
  - 3.1. Relación y adjudicación de Fincas Resultantes.
  - 3.2. Valoración del Aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria.
- 4. Concepto de Cuenta de Liquidación Provisional**
  - 4.1. Cuenta de Liquidación Provisional.
- 5. Conclusión**
- 6. Planos**
  - 6.1. Plano de Situación y Planeamiento Vigente.
  - 6.2. Plano de Definición del Ámbito.
  - 6.3. Plano de Superposición de Fincas Iniciales.



## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.1.- Antecedentes y Ámbito

#### ANTECEDENTES

Por encargo de Don Luciano Martínez Ortega con NIF: 22900041-E en representación de la mercantil Promociones y Obras Cejma SL con CIF: B30757233, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena se redacta el presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación denominada UPE 6, (antigua U.A.6 de Peral Este) delimitada en la Revisión del Plan General de Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGMO), dentro de las Unidades de Actuación del Área Central en Barrio Peral, dicha revisión fue aprobada definitivamente con fecha 29/12/2011.

El Proyecto de Reparcelación es el instrumento de gestión urbanística que fundamentalmente tiene por objeto hacer efectivo, antes de iniciar la ejecución material del planeamiento urbanístico en una Unidad de Actuación, el principio de equidistribución o justo reparto de beneficios y cargas derivados de dicho planeamiento, entre todos los propietarios de fincas situadas en la Unidad.

**Promotor y Urbanizador:** La mercantil **Promociones y Obras Cejma SL**, con CIF: B30757223, y domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena, representada por Don Luciano Martínez Ortega con NIF: 22900041-E.

**La mercantil anteriormente citada es propietaria única de todos los terrenos integrantes de la UPE 6, recogidos en dos fincas registrales y tendrá el carácter de promotor y urbanizador.**

#### AMBITO

	<b>REGISTRO Y ACREDITACION</b>	30/01/2013
	<b>DE DOCUMENTOS PROFESIONALES</b>	170815/4183
Colegio de Registradores de España		
Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ		
El Colegio Acredita la firma digital de los autores		
El presente documento ha sido registrado y acreditado.		Número Fecha

Los datos urbanísticos, catastrales y registrales, así como las superficies catastrales, registrales y topográficas de las fincas que integran todos los terrenos de la Unidad de Actuación UPE 6 son los siguientes (Ver planos nº2 y 3):



DATOS DEL AMBITO TERRITORIAL DE LA UPE 6 - FINCAS INICIALES							
Finca Numero	Finca Registral	Propietario	Cuota	Superficie Catastral	Superficie Registral	Superficie Topografica de la Actuacion	Referencia Catastral
1	Finca de San Anton nº 57994 Tomo 3000 Libro 1003 Folio 185	Promociones y Obras Cejma SL	100%	603 m2	<b>634,77 m2</b>	<b>634,77 m2</b>	7861917 XG7676S 0001FR
2	Finca de San Anton nº 51141 Tomo 2801 Libro 804 Folio 224	Promociones y Obras Cejma SL	100%	621 m2	<b>593,045 m2</b>	<b>593,045 m2</b>	7861918 XG7676S 0001MR

- **Superficie Total de la UPE 6: 1227,815 m<sup>2</sup>.**

	<b>REGISTRO Y ACREDITACION</b> 30/01/2013 <b>DE DOCUMENTOS PROFESIONALES</b> 170815/4183 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH
	Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ TRINITARIO GARCERAN ROCA
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores Número El presente documento ha sido registrado y acreditado. Fecha

## 1.2.- Base Legal

Se redacta este Proyecto de Reparcelación a tenor de las facultades concedidas en:

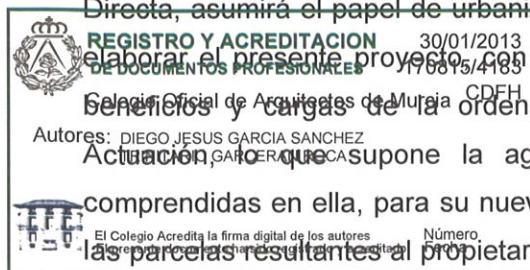
- Ley del Suelo, Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, Arts. 8.1,c), y 3; 9.3; 21.1 a); y 27, (en adelante LS/08).
- Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno nº1/2005, de 10 de Junio, Arts. 59; 160; 167.2; 168.2; 169; 170.3; 171; 172.2,b); 175; 176; 177; 182; 184; 188.2; y 189.3, 4 y 6, (en adelante TRLSRM).
- Ley 33/2002, de 3 noviembre de Patrimonio de las Administraciones Publicas: Art. 190 bis (que adiciona a esta Ley, la LS/08, Disp. Ad. 4ª,2).
- Reglamento de Gestión Urbanística, Arts. 71 a 73; 75.1; 76 a 85; 86.1 y 3; 87; 88.1; y 89 a 100, (en adelante RGU).

## 1.3.- Planeamiento que se ejecuta y objeto

La Unidad de Actuación denominada UPE 6, (antigua U.A.6 de Peral Este) delimitada en la Revisión del Plan General de Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGMO), dentro de las Unidades de Actuación del Área Central en Barrio Peral, dicha revisión fue aprobada definitivamente con fecha 29/12/2011.

El proyecto de reparcelación se realiza en ejecución del PGMO para la gestión del ámbito de la referida Unidad de Actuación, cuyos límites se expresan en el correspondiente plano de delimitación incluido en el presente proyecto.

En el Programa de Actuación se establece **sistema de actuación para la gestión de los terrenos de la UP6, será el sistema de CONCERTACION DIRECTA**, fijado en el artículo 178 del TRLSRM, en el que se determina que en el Sistema de Concertación Directa, ~~asumirá el papel de urbanizador el propietario único, procediendo el mismo a elaborar el presente proyecto, con el objeto de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida Unidad de Actuación, lo que supone la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en ella, para su nueva división ajustada al PGMO, con adjudicación de las parcelas resultantes al propietario de las primitivas en proporción a sus respectivos~~



derechos, y al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena como Administración competente, en la parte que le corresponda conforme a la Ley y al planeamiento que se ejecuta, y la cesión al mismo de los terrenos que, conforme a la propia ordenación, han de ser objeto de cesión obligatoria y que figuran grafiados en el plano correspondiente.

### 1.4.- Información urbanística de las determinaciones de la UPE 6

Se detalla a continuación la ficha de la Unidad de Actuación, en base a la medición topográfica, con los parámetros que han sido establecidos por el PGM de Cartagena:


UPE 6				
<b>Superficies y Aprovechamientos</b>	Usos Privados	845,95	Aprovechamiento	1565,00
	Usos Publicos Locales		Aprov. Unitario	1,275
	Viario (y S.G. vinculados)	381,865	Ocupacion Lucrativa	68,90%
	S.G. adscritos		Ocupacion*Aprov. Unit.	0,878
	<b>Total Unidad</b>	<b>1.227,815</b>		

#### Usos Publicos

Usos Privados	Norma	Superficie	I/E	Edificabilidad		
				por indice	por fondo	TOTAL
	R.V1	845,95	1,850	1565,00		1565,00


**Observaciones** Antigua U.A. 6 de Peral Este

Resumen de la Ficha Urbanística de la Unidad de Actuación UPE 6	
1. Superficie total de la Unidad de Actuación	1227,815 m2
2. Edificabilidad total de la Unidad de Actuación	1565,00 m2
3. 10% de Aprovechamiento de cesion a la Administración	156,50 m2
4. Espacios Libres, EV	0,00 m2
5. Espacios Libres, E	0,00 m2
6. Viario Local	381,865 m2
7. Superficie de Sistemas Generales Adscritos	No fija



**REGISTRO Y ACREDITACION** 30/01/2013  
**DE DOCUMENTOS PROFESIONALES** 170815/4183  
**Collegio Oficial de Arquitectos de Murcia** GDFH

**Autores:** DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
 TRINITARIO GARCERAN ROCA

 El Colegio Acredita la firma digital de los autores  
 El presente documento ha sido registrado y acreditado. Número Fecha



Los parámetros urbanísticos de la norma R.V1 son los siguientes:

Ficha de volumetría en suelo ordenado

**V1**

• **Parámetros para parcelación:**

Parcela mínima: **120 m<sup>2</sup>**.

Ancho mínimo del lindero frontal **7,00 metros**.

Diámetro inscribible: No fija

• **Parámetros para edificación:**

Tipo de alineación: **Alineación a vial**.

Índice de edificabilidad **1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

Fondo Máximo: No fija

Altura máxima: **Dos (2) plantas**.

Separación mínima a linderos: No fija

Ocupación máxima: No fija

Condiciones adicionales: **En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985, cuya superficie sea inferior a 500 m<sup>2</sup> y cuyo índice de edificabilidad previsto por el plan sea inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, el índice de edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

**1.5.- Criterios de Valoración y Adjudicación de Fincas**

Dada la condición de propietario único por parte de la mercantil Promociones y Obras Cejma SL, de todos los terrenos que integran la Unidad de Actuación UPE 6 se entiende que no se hace necesario enunciar todos los requisitos, criterios y condicionantes determinados como criterios de valoración, adjudicación e indemnizaciones en el artículo 175.2 del TRLSRM.

No existen Plantaciones y Explotaciones Agrícolas, Instalaciones Industriales y Comerciales, Edificaciones, Derechos de Arrendatarios o Servidumbres y Cargas que deban desaparecer en función de la ejecución del planeamiento, únicamente existe un

valor por meteral de obra cuya demolición queda asumida por la propiedad, estando incluida dicha demolición en el costo de las obras de urbanización.

  
DE DOCUMENTOS PROFESIONALES 170815/4183  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
TRINITARIO GARCERAN ROCA

  
El Colegio Acredita la firma digital de los autores  
El presente documento ha sido registrado y acreditado. Número Fecha

## 2.- RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS INCLUIDOS EL AMBITO.

### 2.1.- Relación de Propiedades y otros derechos

Según los títulos aportados por el propietario único de las fincas situadas en el ámbito de la Unidad de Actuación reparcelable la descripción de las fincas originarias aportadas es la que sigue:

#### FINCA INICIAL 1:

##### **Inscripción:**

Registro de la Propiedad de Cartagena N°2

Finca de San Antón N° 57994

Tomo: 3000

Libro: 1003

Folio: 182

Alta: 2

Referencia Catastral: 7861917XG7676S0001FR, según Dirección General del Catastro.

##### **Descripción:**

URBANA: Trozo de terreno solar contiguo y a su espalda de una casa de planta baja de la Calle Mayor de Barrio Peral, del Paraje Beriso de Cartagena, Diputación de San Antonio Abad que mide treinta y cuatro metros, dieciséis centímetros por su viento Norte; treinta y cuatro metros, quince centímetros por su viento Sur; dieciocho metros cincuenta y dos centímetros por su viento Este y dieciocho metros sesenta y cinco centímetros por su viento Oeste, es decir, que mide una superficie de seiscientos treinta y cuatro metros y setenta y siete decímetros cuadrados. (634,77 m<sup>2</sup> de suelo).

##### **Linderos:**

	<b>REGISTRO Y ACREDITACION</b>	20/01/2013
	<b>DE DOCUMENTOS PROFESIONALES</b>	170815/4183
Colegio Oficial de Arquitectos de Cartagena, C.O.A.C.		
Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ TRINITARIO GARCERAN ROSA		
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	
	Número	Fecha

• Norte o izquierda, casa letra B.  
• Este o espalda, terreno, finca registral 57994 que sigue.  
• Sur o derecha entrando, la citada casa letra B.  
• Oeste o frente, calle de su situación.



**Cargas:** La finca está libre de cargas y gravámenes.

**Titular:**

**Promociones y Obras Cejma SL**, con CIF: B30757223, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por la Notaria Doña Concepción Jarava Melgarejo, el 16 de Abril de 2002, nº568 del protocolo, e inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 1869, folio 156, hoja MU 37861, inscripción 1ª, es titular del pleno dominio por título de compraventa.

**Título de Adquisición:** Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 26 de Julio de 2006 ante la Notaria Dña. María Teresa Navarro Morell.

**Participación:** Tiene una cuota de derechos del 51,70% de la Unidad de Actuación.

**FINCA INICIAL 2:**

**Inscripción:**

Registro de la Propiedad de Cartagena Nº2  
Finca de San Antón Nº 51141  
Tomo: 2801; Libro: 804  
Folio: 224  
Alta: 3  
Referencia Catastral: 7861918XG7676S0001MR, según Dirección General del Catastro.

**Descripción:**

URBANA:  
Localización: Calle Mayor B, Situación: Barrio Peral  
Superficies: Construida: Quinientos noventa y tres metros, cuatro decímetros, cincuenta centímetros cuadrados. Terreno: Quinientos noventa y tres metros, cuatro decímetros, cincuenta centímetros cuadrados. (593,045 m<sup>2</sup> de suelo).

**Linderos:**

Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
TRINITARIO GARCERAN ROCA  
Norte, Pedro Conesa Guerrero.  
Sur, Antonio y Gabriel Desmonts García y el resto de donde se segrega.  
Este, Pedro Conesa Guerrero.



Oeste, Isabelle López.

Descripción: Trozo de terreno contiguo al chalet señalado con la letra “B” de la Calle Mayor, que la finca registral N°51139 de San Antón.

**Cargas:** La finca está libre de cargas y gravámenes.

**Titular:**

**Promociones y Obras Cejma SL**, con CIF: B30757223, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por la Notaria Doña Concepción Jarava Melgarejo, el 16 de Abril de 2002, nº568 del protocolo, e inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 1869, folio 156, hoja MU 37861, inscripción 1ª, es titular del pleno dominio por título de compraventa.

**Título de Adquisición:** Por título de compra y en virtud de escritura otorgada el 26 de Julio de 2006 ante la Notaria Dña. María Teresa Navarro Morell.

**Participación:** Tiene una cuota de derechos del 48,30% de la Unidad de Actuación.

## 2.2.- Gravámenes incompatibles con el planeamiento

No es necesario extinguir gravámenes incompatibles con el planeamiento que se ejecuta por la inexistencia de los mismos, es decir, no existen gravámenes en lo que se refiere a:

- Plantaciones y Explotaciones Agrícolas.
- Instalaciones Industriales y Comerciales.
- Edificaciones.
- Derechos de Arrendatarios.
- Servidumbres y Cargas.



### 3.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON DESIGNACION NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS Y EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE.

De acuerdo con las determinaciones que establece la Ley, se describen en el presente apartado las parcelas adjudicadas.

La descripción de las fincas resultantes se ajusta a lo dispuesto en el art. 82.1c del RGU, relativo a la descripción de las parcelas resultantes:

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

#### 3.1.- Relación y Adjudicación de Fincas Resultantes

#### FINCA A

##### **Descripción:**

**Viario:** Finca situada en la Unidad de Ejecución UPE 6, en Barrio Peral, termino municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de trescientos ochenta y un metros cuadrados, con ochenta y seis decímetros cuadrados y cinco centímetros cuadrados que linda al Norte: Calle Salado; al Sur: Calle Almansa; al Este: Comunidad de Propietarios de Calle Almansa nº3; Oeste: Propiedad de David López Núñez y Finca B de esta reparcelación (Propiedad de Promociones y Construcciones Cejma SL).

##### **Adjudicatario de la Finca:**

La finca descrita se adjudica en su totalidad (100%) al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para su incorporación al patrimonio municipal, para dominio y uso público.



**REGISTRO Y ACREDITACION** 30/01/2013  
**DE DOCUMENTOS PROFESIONALES** 170815/4183  
 Libro Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH

**Cargas y gravámenes:**  
 Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
 Aprovechamiento: URBANISTICO

**No le corresponde aprovechamiento.**

El Colegio Acredita la firma digital de los autores  
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.      Número  
 Fecha



## FINCA B

### **Descripción:**

**Urbana:** Finca en la Unidad de Ejecución UPE 6, en Barrio Peral, termino municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de ochocientos cuarenta y cinco metros cuadrados, con noventa y cinco decímetros cuadrados, destinada a uso residencial, que linda al Norte: Calle Salado; al Sur: Calle Almansa y propiedad de Francisco Ros Olmos; al Este: Finca A de esta reparcelación (Viario Sistema Local); Oeste: Propiedad de David López Núñez y propiedad de Jean Vicent Díaz.

### **Adjudicatario de la Finca:**

La finca descrita se adjudica en pleno dominio, **Promociones y Obras Cejma SL**, con CIF: B30757223, con domicilio social en Calle Menorca, nº1, Bajo, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por la Notaria Doña Concepción Jarava Melgarejo, el 16 de Abril de 2002, nº568 del protocolo, e inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 1869, folio 156, hoja MU 37861, inscripción 1ª, es titular del pleno dominio por título de compraventa.

### **Cargas:**

Le corresponden a esta finca unas cargas de urbanización de 30304,80 €, lo que equivale al 100%.

### **Aprovechamiento:**

Le corresponde una cuota del aprovechamiento del 100%, tras la adquisición del 10% de aprovechamiento municipal.



### 3.2.- Aprovechamiento Lucrativo de cesión obligatoria.

Según lo dispuesto en el artículo 69.b de TRLSRM, los propietarios de suelo urbano sin consolidar deberán ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, el cual queda cuantificado en:

- **10% de aprovechamiento de cesión a la Administración: 156,50 m<sup>2</sup> de techo.**

Según lo dispuesto en el artículo 175.f del TRLSRM:

*“No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.”*

Según lo dispuesto en el artículo 175.g del TRLSRM:

*“Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicaran en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.”*

Siendo en este caso la superficie de parcela necesaria para materializar el 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración, inferior a la superficie de la parcela mínima edificable establecida por el planeamiento. **Se propone** la permuta en metálico del 10% del aprovechamiento de cesión a la Administración.

#### CALCULO DE LA REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

La valoración de la finca resultante se efectúa de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 87 y 88 del RGU.

Aplicando el método residual estático que nos permite determinar el valor de mercado

de un terreno no edificable como precio más probable que en el momento de su tasación pagaría un promotor inmobiliario que lo comprara y aprovechara su mejor o mayor uso.



DE DOCUMENTOS PROFESIONALES 170815/4183  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JESUS GARCIA SANCHEZ  
TRINITARIO GARCERAN ROCA



El Colegio Acredita la firma digital de los autores  
El presente documento ha sido registrado y acreditado. Número Fecha

La característica fundamental de este método, es que tanto el valor en venta del producto inmobiliario como los costes, gastos y beneficios a detraer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores actuales.

Es el método utilizado por la metodología de valoración catastral, en una variante simplificada, y tiene su fundamento en la formulación general contenida en la Norma 16 del Anexo del R.D. 1020/93 de 25 de junio (BOE del 22 de julio) por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93), que dice:

*Norma 16. Modulación de los valores.*

1. *Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:*

$$V_V = 1,4 (V_R + V_C) F_L$$

*en la que:*

$V_V$  = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m<sup>2</sup> construido.

$V_R$  = Valor de repercusión del suelo en €/ m<sup>2</sup> construido.

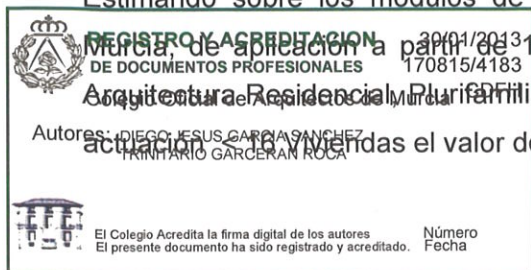
$V_C$  = Valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> construido.

$F_L$  = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Atendiendo a lo dispuesto en la información estadística año del Ministerio de Fomento, sobre precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25000 habitantes, para la ciudad de Cartagena se obtiene un valor de:

- **Vv = 1150,80 €/m<sup>2</sup> construido.**

Estimando sobre los módulos de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, de aplicación a partir de 15 de Febrero de 2007, donde en el apartado de Arquitectura Residencial Plurifamiliar manzana cerrada, se considera que para una actuación < 15 viviendas el valor de la ejecución material es de 464,57 €/m<sup>2</sup>.



El valor de construcción se estima según la siguiente tabla:

<i>CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION</i>	Sup.Construida (m2)	Valor Ejecucion Material (€/m2)	Parcial
1. Presupuesto de Ejecucion Material	<b>1565</b>	<b>464,57</b>	727052,05
3. Beneficio Industrial (15%)			109057,81
4. Licencia (4%)			29082,08
5. Gastos Financieros (1,5%)			10905,78
6. Notaria, Hacienda, Registro (2%)			14541,04
7. Honorarios Arquitecto - Aparejador (8%)			58164,16
8. Seguros (0,5%)			3635,26
9. Acometidas (1%)			7270,52
10. Gastos de Gestion y Administracion (3%)			21811,6
<b>TOTAL VALOR CONSTRUCCION</b>			<b>981520,27</b>

Se obtiene un valor de construcción:

- **V<sub>c</sub> = 627,17 €/m<sup>2</sup> construido.**

Se considera como factor de localización:

- **F<sub>L</sub> = 1**

De la anterior formulación general se deduciría el valor de repercusión:

$$V_R = \frac{V_V}{1,4 \times F_L} - V_C$$

Siendo **V<sub>R</sub> = 194,83 €/m<sup>2</sup> Valor de repercusión del suelo en €/m<sup>2</sup> construido**

- **10% de aprovechamiento cesión a la Administración:  
156,50 m<sup>2</sup> construidos.**

**Se propone** la permuta en metálico del 10% del aprovechamiento de cesión a la Administración con un **Valor: 30490,90 €.**



#### 4.- 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 equipamiento) las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización, art. 100.3 RGU.
- Gastos de proyectos y otros, art. 100.4 RGU.
- Indemnizaciones, art. 98 y 99 RGU.
- Compensaciones en metálico:

Por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos), arts.100.1 y 100.2 RGU.

Compensaciones, sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable, art. 94.3 RGU.

#### COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, GASTOS DE PROYECTOS Y OTROS

Gastos de Urbanizacion estimados de la UPE 6			
Capitulos	Concepto	Porcentaje	Importe (€)
Capitulo I	Movimiento de Tierras	4%	784,13
Capitulo II	Red de Saneamiento y Alcantarillado	8%	1568,27
Capitulo III	Red de Abastecimiento de Agua	7%	1372,23
Capitulo IV	Red de Electrificacion y Telefonía	8%	1568,27
Capitulo V	Alumbrado Publico	8%	1568,27
Capitulo VI	Pavimentacion, Firmes y Aceras	61%	11958,04
Capitulo VII	Mobiliario Urbano y Jardinería	4%	784,13
<b>Presupuesto de Ejecucion Material Obras de Urbanizacion</b>		<b>100%</b>	<b>19603,34</b>
Honorarios proyecto de urbanizacion (gastos generales)			
Honorarios direccion de obra de urbanizacion (gastos generales)			
Formalizaciones e inscripciones (gastos generales)			
Gastos Generales 14%			<b>2744,47</b>
Beneficio Industrial 6%			<b>1176,20</b>
Control de Calidad			<b>400</b>
Seguridad y Salud			<b>500</b>
<b>Presupuesto de Ejecucion por Contrata (sin IVA)</b>			<b>24424,01</b>
IVA 21%			<b>5880,79</b>
<b>Presupuesto de Ejecucion por Contrata (con IVA)</b>			<b>30304,80</b>

	<b>REGISTRO Y ACREDITACION</b>	30/01/2013
	<b>DE DOCUMENTOS PROFESIONALES</b>	170815/4183
<b>INDEMNIZACIONES</b> Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH		
Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ TRINITARIO GARCERAN ROCA		
<b>No existen indemnizaciones.</b>		
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	Número Fecha



COMPENSACIONES EN METALICO

No existen compensaciones en metálico.

4.1.- Cuenta de Liquidación Provisional

Adjudicatario	Fincas Aportadas	Fincas Resultantes	% Derechos	Costes de Urbanizacion
Promociones y Obras Cejma SL	Finca 1	Finca B	100	30.304,80 €
	Finca 2			

5.- CONCLUSION

Con el presente escrito, planos y documentación adjunta que se acompaña, se da por concluido el documento de Reparcelación de la Unidad UPE 6.

LOS ARQUITECTOS

Diego Jesús García Sánchez

Trinitario Garceran Roca



Concejal/a de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena

Cartagena a Enero de 2013

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 13-09-2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba ~~DEFINITIVAMENTE~~ Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a 7 de enero de 2013

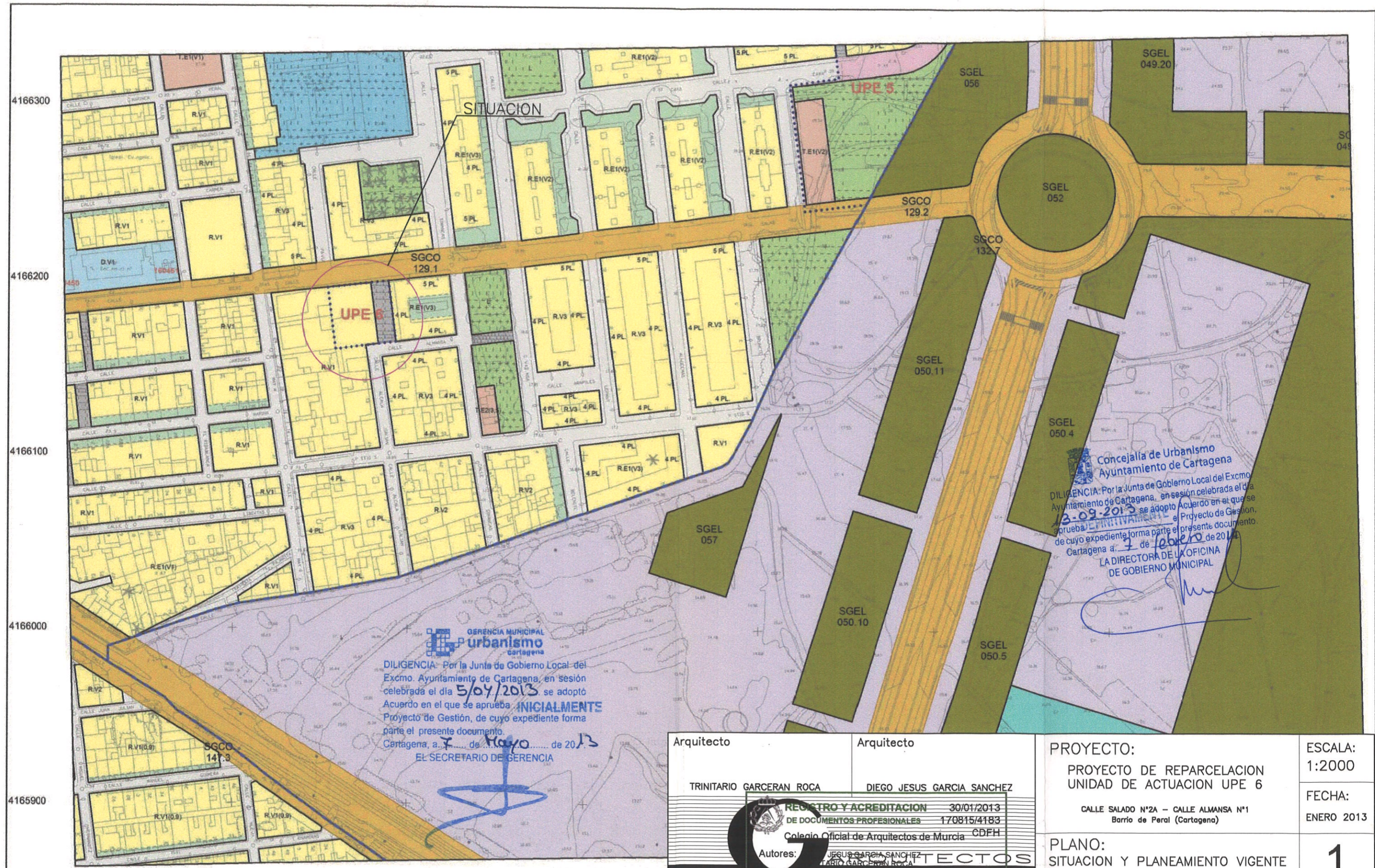
LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

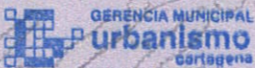



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/04/2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba ~~INICIALMENTE~~ Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 7 de Mayo de 2013

EL SECRETARIO DE GERENCIA

	<b>REGISTRO Y ACREDITACION</b>	30/01/2013
	DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	170815/4183
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		CDFH
Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ TRINITARIO GARCERAN ROCA		
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	Número Fecha




**GERENCIA MUNICIPAL urbanismo Cartagena**  
 DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/04/2013, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
 Cartagena, a 7 de Mayo de 2013  
 EL SECRETARIO DE GERENCIA


**Concejalía de Urbanismo Ayuntamiento de Cartagena**  
 DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 13-09-2013, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
 Cartagena, a 7 de febrero de 2014  
 LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

Arquitecto **TRINITARIO GARCERAN ROCA**  
 Arquitecto **DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ**

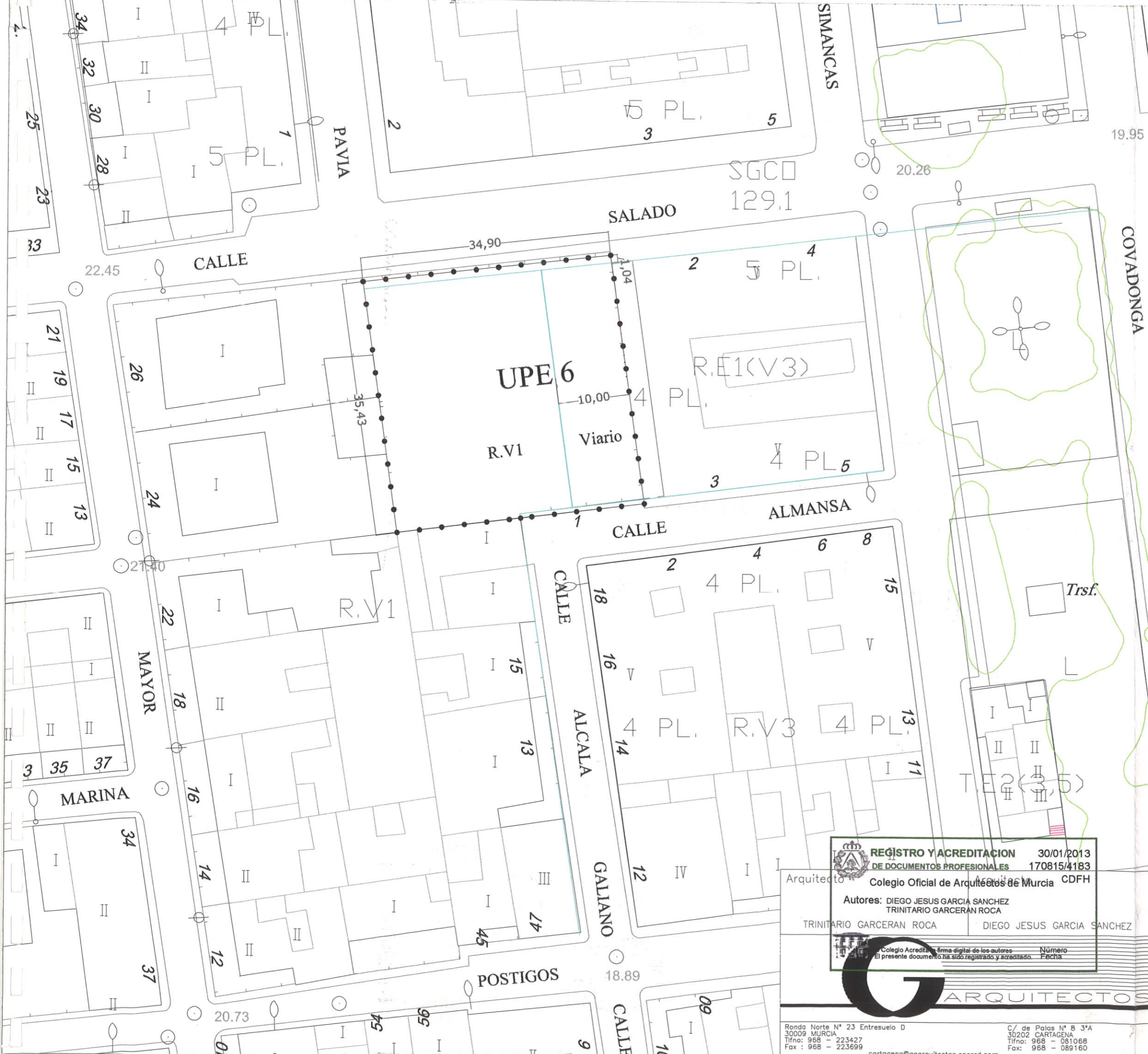
**REGISTRO Y ACREDITACION** 30/01/2013  
**DE DOCUMENTOS PROFESIONALES** 170815/4183  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH  
 Autores: **JESUS GARCIA SANCHEZ**  
**TRINITARIO GARCERAN ROCA**

**PROYECTO:**  
 PROYECTO DE REPARCELACION  
 UNIDAD DE ACTUACION UPE 6  
 CALLE SALADO N°2A - CALLE ALMANSA N°1  
 Barrio de Peral (Cartagena)  
**ESCALA:** 1:2000  
**FECHA:** ENERO 2013

**PLANO:**  
 SITUACION Y PLANEAMIENTO VIGENTE  
**1**

**PROPIEDAD:** PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA S.L.

Ronda Norte n° 23 30009 MURCIA Tlfno: 968 - 223427 Fax: 968 - 223699  
 C/ de Palas N° 8 3ª 30204 CARTAGENA Tlfno: 968 - 081068 Fax: 968 - 081068  
 El Colegio Acredita la firma digital de la presente documento ha sido registrado en el Registro de Firmas Electrónicas del Colegio de Arquitectos de Murcia.



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/04/2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a 7 de Mayo de 2013  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 13-09-2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena a 7 de Febrero de 2014  
LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*

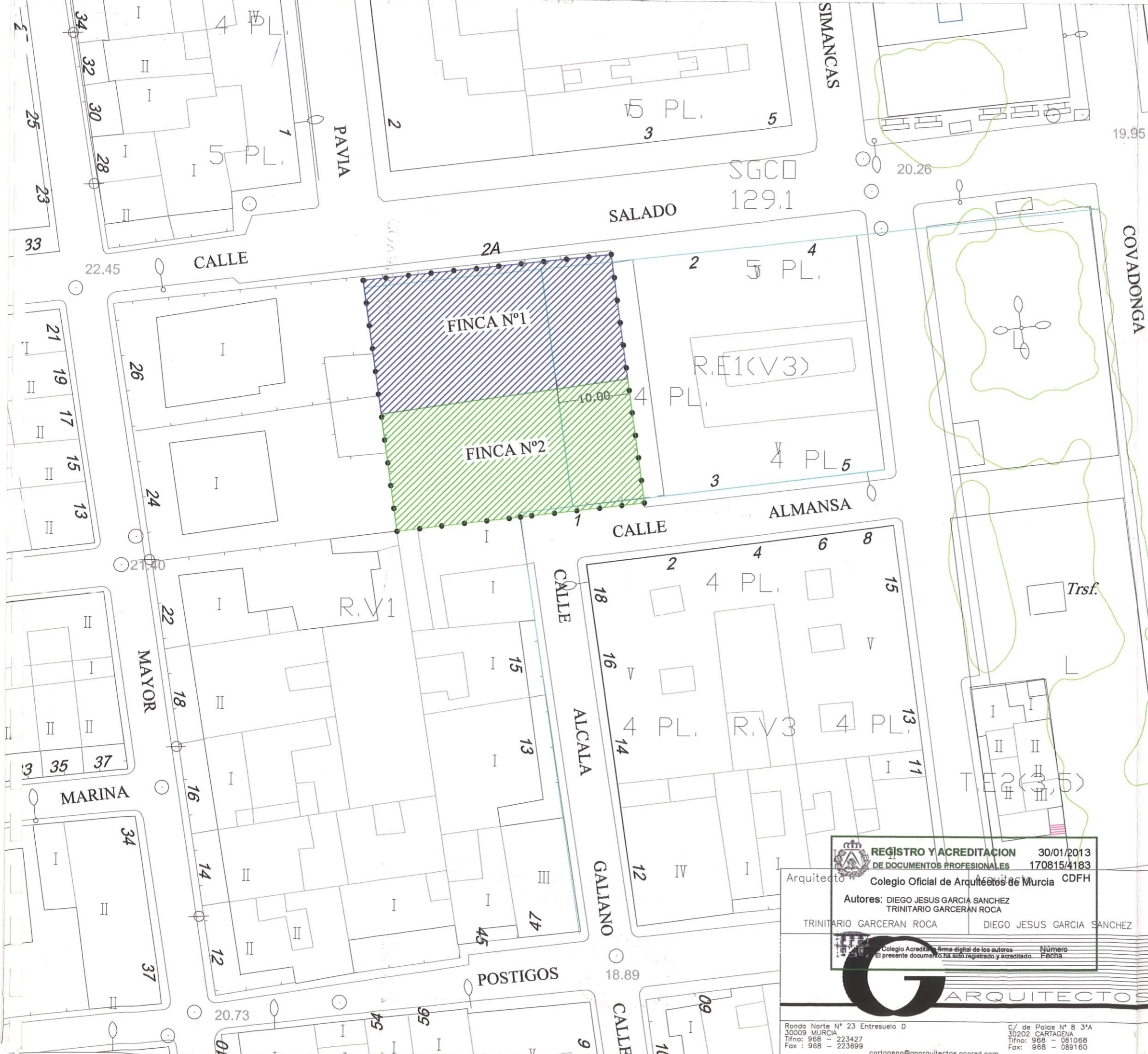
— ALINEACIONES  
●●●●● LIMITE DE LA UNIDAD UPE 6

SUPERFICIE DE LA UPE 6: 1227,815 m2

**REGISTRO Y ACREDITACION** 30/01/2013  
**DE DOCUMENTOS PROFESIONALES** 170815/4183  
Arquitecto **Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH**  
**Autores:** DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
TRINITARIO GARCERAN ROCA  
TRINITARIO GARCERAN ROCA DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
Colegio Acreditado. Firma digital de los autores. Número  
El presente documento ha sido registrado y acreditado. Fecha

**G ARQUITECTOS**  
Ronda Norte Nº 23 Entresuelo D 30009 MURCIA C/ de Palos Nº B 3ªA 30202 CARTAGENA  
Tfno: 968 - 223427 Tfno: 968 - 081068  
Fax : 968 - 223699 cartagena@ggarquitectos.onored.com Fax: 968 - 089160

PROYECTO: PROYECTO DE REPARCELACION UNIDAD DE ACTUACION UPE 6	ESCALA: 1:500
CALLE SALADO N°2A - CALLE ALMANSA N°1 BARRIO DE PERAL (CARTAGENA)	FECHA: ENERO 2013
PLANO: Definición del Ambito	2
PROPIEDAD: PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA SL	



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/01/2013, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 7 de Mayo de 2013. EL SECRETARIO DE GERENCIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 13-09-2013, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 7 de Febrero de 20 14. LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*

— ALINEACIONES  
 ●●●●● LIMITE DE LA UNIDAD UPE 6

FINCA N°1

SUPERFICIE TOPOGRAFICA: 634,77 m2  
 Referencia Catastral: 7861917XG7676S0001FR

FINCA N°2

SUPERFICIE TOPOGRAFICA: 593,045 m2  
 Referencia Catastral: 7861918XG7676S0001MR

SUPERFICIE DE LA UPE 6: 1227,815 m2

**REGISTRO Y ACREDITACION** 30/01/2013  
**DE DOCUMENTOS PROFESIONALES** 170815/4183  
 Arquitecto **Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH**  
**Autores:** DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
 TRINITARIO GARCERAN ROCA  
 TRINITARIO GARCERAN ROCA DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
 Colegio Acreditado. Firma digital de los autores. Número  
 El presente documento ha sido registrado y acreditado. Fecha

**G ARQUITECTOS**  
 Ronda Norte N° 23 Entresuelo D 30009 MURCIA C/ de Palas N° 8 3ªA 30202 CARTAGENA  
 Tfno: 968 - 223427 Tfno: 968 - 081068  
 Fax: 968 - 223699 Fax: 968 - 089160  
 cartagena@ggarquitectos.onred.com

PROYECTO:  
 PROYECTO DE REPARCELACION  
 UNIDAD DE ACTUACION UPE 6

ESCALA:  
 1:500

PLANO:  
 Superposicion de Fincas Iniciales

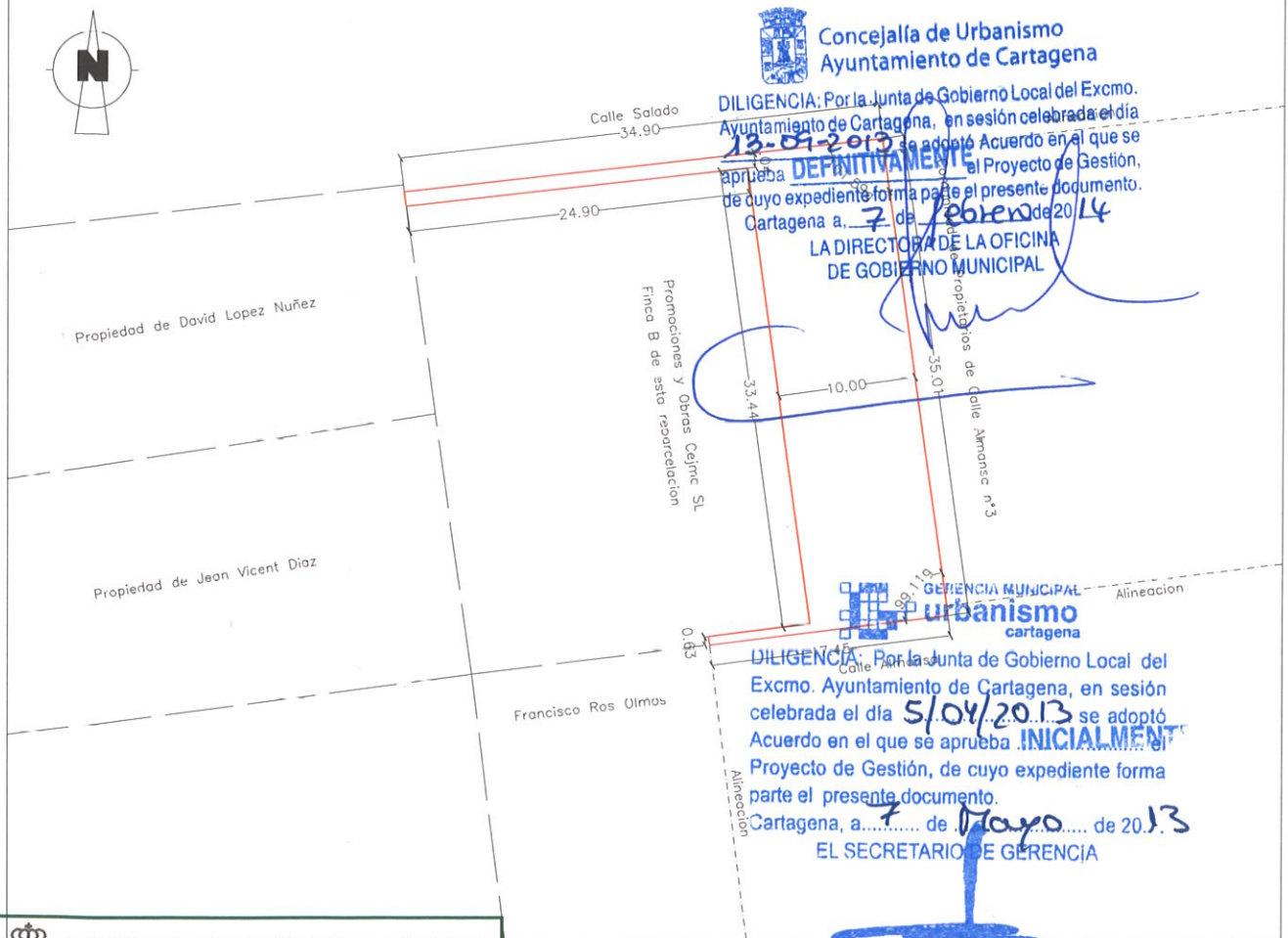
FECHA:  
 ENERO 2013

PROPIEDAD: PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA SL

3

# CEDULA URBANISTICA

FINCA	A
SUPERFICIE	381,865 m2
NORMA URBANISTICA	Viario
LINDEROS	
NORTE	Calle Salado
SUR	Calle Almansa
ESTE	Comunidad de Propietarios de Calle Almansa nº3
OESTE	Finca B de esta reparcelacion (Propiedad de Promociones y Obras Cejma SL) Propiedad de David Lopez Nuñez
ADJUDICATARIO	Excmo Ayuntamiento de Cartagena



**REGISTRO Y ACREDITACION** 30/01/2013  
**DE DOCUMENTOS PROFESIONALES** 170815/4183  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH

Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ  
 TRINIDAD BARRERA ROCA DIEGO J. GARCIA SANCHEZ

ARQUITECTOS

PROYECTO: REPARCELACION UNIDAD DE ACTUACION UPE 6	ESCALA: 1:500
CALLE SALADO N°2A - CALLE ALMANSA N°1 BARRIO DE PERAL (CARTAGENA)	FECHA: ENERO 2013
PLANO: FINCA RESULTANTE A	4
PROMOTOR: PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA SL	

# CEDULA URBANISTICA

FINCA	B
SUPERFICIE	845,95 m2
NORMA URBANISTICA	R(V1) Residencial
INDICE	1,85 m2/m2.
EDIFICABILIDAD	1565 m2 de techo
ALTURAS	2
LINDEROS	
NORTE	Calle Salado
SUR	Calle Almansa y Propiedad de Francisco Ros Olmos
ESTE	Finca A de esta reparcelacion - Viario
OESTE	Propiedad de David Lopez Nuñez Propiedad de Jean Vicent Diaz
ADJUDICATARIO	Promociones y Obras Cejma SL Participacion en los Gastos de Urbanizacion: 100%



**Concejalía de Urbanismo  
Ayuntamiento de Cartagena**

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 13-09-2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena a 7 de febrero de 2014

LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 5/04/2013 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento. Cartagena, a 7 de Mayo de 2013  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

	<b>REGISTRO Y ACREDITACION</b> 30/01/2013
Arquitecto	170815/4183
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia CDFH	
Autores: DIEGO JESUS GARCIA SANCHEZ TRINITARIO BARRERAN ROCA DIEGO J. GARCIA SANCHEZ	
El Cliente ha firmado digitalmente el documento. El documento ha sido registrado y acreditado. Número Fecha	

PROYECTO: REPARCELACION  
UNIDAD DE ACTUACION UPE 6

ESCALA:  
1:500

CALLE SALADO N°2A - CALLE ALMANSA N°1  
BARRIO DE PERAL (CARTAGENA)

FECHA:  
ENERO 2013

PLANO:  
FINCA RESULTANTE B

5

PROMOTOR: PROMOCIONES Y OBRAS CEJMA SL