

1 Memoria

1.1 Objeto del documento

Antecedentes

Con fecha 10 de mayo de 1995 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana, término municipal de Cartagena.

En dicho Plan Especial aparece delimitada la Unidad de Actuación número 6.8.

D. Enrique Parrizas Mena y D^a. Juana Madrid Legaz, como propietarios de la unidad, han solicitado la aplicación del Sistema de Concertación Indirecta para la unidad de actuación.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de 17 de septiembre de 2004 fueron aprobadas las Bases del Concurso para designar al Urbanizador.

La reparcelación ha sido redactada a instancias de D. Enrique Parrizas Mena como aspirante a la condición de urbanizador de la unidad.


Bases legales

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

1. Ley 1/2001 del Suelo de la Región del Murcia
2. Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.
3. Disposiciones no derogadas del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
4. R. D. 3288/78 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística en sus disposiciones que no contradigan a las anteriores.

Descripción de la Unidad Reparcelable

La unidad reparcelable corresponde con la delimitación de la unidad de actuación número 6.8 del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana de Cartagena, cuya superficie total de suelo es de 4.682,17 m².


DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 6/10/2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 17 de Noviembre de 2009
EL SECRETARIO DE GERENCIA


DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 6.16.2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 23 de Junio de 2008
EL SECRETARIO DE GERENCIA

Se encuentra delimitada:

- Norte, calle de nueva apertura en U.A. 6.1;
- Este, calle Isla del Yeso;
- Sur, carretera de Mazarrón;
- Oeste, calle Isla de los Cedros;

1.2 Criterios de definición y cuantificación de los derechos de los afectados

Derechos iniciales

Los derechos y deberes de los propietarios se concretan en:

1. Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, espacios libres y dotaciones públicas locales más los que correspondan al 10% del aprovechamiento del ámbito.
2. Distribuir equitativamente los beneficios y cargas, con carácter .
3. Costear y realizar la urbanización.

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.

Cuantificación y valoración de aprovechamientos

A la hora de homogeneizar las distintas tipologías se seguirán los coeficientes que se incluyen dentro del planeamiento, es decir:

1,30 UVH/m² edificado para la norma Vu1

1,80 UVH/m² edificado para la norma Ac1

Los totales de la unidad son los siguientes:

4.682,17 m² de suelo de la unidad

1.754,19 m² edificables

2.767,21 UVH

Para la valoración de las fincas de resultado haremos el supuesto de que una vivienda de 80 m² tiene un valor de mercado de 125.000 €.

Con ello, tendremos un valor medio de mercado de 1.562,50 €/m² lo que multiplicado por total de edificabilidad resultante en la unidad que es de 1.754,19 m² arroja un montante de 2.740.928,13 € de importe potencial de venta de la futura edificación de toda la unidad.

Si se supone que la repercusión de suelo es del 20%, el total aprovechamiento de la unidad valdrá 548.185,63 €.

Dividiendo por el total aprovechamiento de la unidad tendremos un valor unitario de 198,10 €/UVH.

Estimación de costes

Los costes se han establecido en 88.745,52 €, IVA incluido, según se justifica en el programa de actuación.

Dividiendo los costes de urbanización estimados en el apartado anterior por el aprovechamiento total tendremos 31,97 €/UVH que equivale al gasto que corresponde a cada unidad de aprovechamiento.

Valoración de las adjudicaciones

El valor del suelo urbano se determinará por aplicación al aprovechamiento que le corresponda.

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán los costes de urbanización precisa y los de su financiación y gestión.

En consecuencia, el valor unitario del aprovechamiento antes de la urbanización será:

$$198,10 - 31,97 = 166,13 \text{ €/UVH}$$

Valoración de aportaciones

El conjunto de propietarios de la unidad tiene derecho al 90% del aprovechamiento resultante de la misma. Este derecho conjunto se distribuye entre cada uno de los propietarios en proporción a las superficies de sus respectivas fincas.

Las fincas iniciales se valorarán por aplicación del valor unitario de aprovechamiento al derecho a aprovechamiento que se atribuye a cada una de ellas. El valor unitario del aprovechamiento se ha determinado en el apartado de valoración de adjudicaciones anterior.

Valoración y adquisición del derecho municipal

Por otro lado, el Ayuntamiento de Cartagena tiene un derecho reglamentario equivalente al 10% del aprovechamiento total de la unidad.

Este derecho se concreta en 276,72 UVH, que, valorado a 166,13 €/UVH, importa 45.971 €.

Esta reparcelación se plantea sobre la base de que el conjunto de propietarios de la unidad adquirirán este derecho soportándolo proporcionalmente a la superficie de sus fincas y que lo distribuirán igualmente en esa proporción. No se procede a ceder el aprovechamiento asignando una parcela por tratarse de una Unidad de Actuación de muy pequeñas dimensiones, en la que las parcelas resultantes son de unas dimensiones muy pequeñas, y en las que existen ya edificaciones existentes de algunos de los propietarios, a los que ya hay que dejar parcelas de unas dimensiones bastantes grandes para cumplir con las parcelas mínimas previstas por

las Ordenanzas Municipales, lo que obligaría a que la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento fuera en detrimento del aprovechamiento y en consecuencia de las parcelas de los propietarios que aún no han edificado, lo que supone un perjuicio evidente para los propietarios que aún no han construido, en cumplimiento de su deber por tratarse de una Unidad de Actuación en la que hasta la fecha no se podía edificar y dado que el desequilibrio en la adjudicación de aprovechamiento sería superior al 15 % entre los propietarios, no podríamos cumplir con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística. Por todo ello entendemos que el Ayuntamiento como Administración actuante debe velar porque no se produzcan desequilibrios entre los distintos propietarios de la Unidad de Actuación, y para ello se debe de comprar el aprovechamiento Municipal conforme a los criterios de la Administración actuante. Respecto de la valoración realizada en este Proyecto, debemos hacer constar que la aquí prevista es la que se pactó en el momento de la presentación del Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento, por lo que entendemos y dado que la fecha de presentación del Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento fue 13 Enero 2.006 no procede hacer al día de hoy ninguna valoración actualizada.

Para entender la justificación antes expuesta, y dado que en el ámbito de la Unidad de Actuación hay dos Normas Urbanísticas la Ac1 y la Vu1, si suponemos que el derecho Municipal se da en la Manzana calificada como Ac1 y dado que al Ayuntamiento, le corresponden $276,72 \text{ UVH} / 1,80 \text{ UVH/m}^2 = 153,73 \text{ m}^2$ edificables que dividido de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ nos daría una parcela de $384,33 \text{ m}^2$ lo que no cumple con la parcela mínima prevista para esta Norma, que es de $400,00 \text{ m}^2$.

En el supuesto de que la parcela Municipal se cediera en la Norma Vu1, le correspondería al Ayuntamiento $276,72 \text{ UVH} / 1,30 = 212,85 \text{ m}^2$ edificables, que dividido de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, nos da una parcela de $304,08 \text{ m}^2$ que si cumpliría con la parcela mínima prevista que es de 120 m^2 , pero dado que geoméricamente en la mitad de la manzana existe una edificación perteneciente a uno de los titulares de la Unidad de Actuación, que consume una edificabilidad aproximada de 360 m^2 , si la parcela Municipal la detraemos de la parcela adjudicada a este titular que es la parcela nº 5 de superficie $544,06 \text{ m}^2$ nos quedaría una parcela $239,98 \text{ m}^2$ que por $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ le daría un techo edificable de $167,98 \text{ m}^2$ lo que le dejaría la edificación fuera de ordenación, por el contrario si la edificabilidad Municipal la adjudicáramos en la Parcela nº 4 que tiene una superficie de $571,20 \text{ m}^2$, a la que habría que restar los $304,08 \text{ m}^2$ de la parcela Municipal, dejaría la parcela nº 4 con un resto de $267,12 \text{ m}^2$, que por $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ daría un aprovechamiento de $186,98 \text{ m}^2$, lo que dejaría el aprovechamiento de este propietario, reducido ostensiblemente respecto de los demás titulares, produciéndose un desequilibrio muy superior al 15 %, previsto por el Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que y en conclusión no existe forma de proceder a adjudicaciones equilibradas conforme a la Ley.

1.3 Criterios de adjudicación

Se ha seguido el criterio general de adjudicación en proporción al derecho aportado y proximidad entre fincas iniciales y fincas adjudicadas.

Como se puede observar en los cuadros anejos, las adjudicaciones coinciden con los derechos aportados en la mayoría de los casos.

La excepción la constituyen las adjudicaciones a favor de Juana Madrid Legaz y Enrique Parrizas Mena. El acuerdo entre estos propietarios altera los resultados teóricos de la reparcelación en el siguiente sentido:

- a) Enrique Parrizas Mena asume los gastos que corresponde tanto a la parcela que se le adjudica a sí mismo como los que corresponden a las parcelas adjudicadas a Juana Madrid Madrid.
- b) Ambos dan por saldadas las diferencias de adjudicación que se producían a favor de Juana Madrid Madrid.

1.4 Criterios de valoración de los elementos a extinguir

Derechos reales y cargas

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. La indemnización habrá de costearse solidariamente por los propietarios y por los titulares de derecho a aprovechamiento en general.

No existen situaciones conocidas de este tipo en esta reparcelación y, en todo caso, las que pudiera haber serán soportadas por la Junta de Compensación.

2 Relación de interesados y aportaciones

2.1 Relación de interesados

- Juan Guirao Baenas
Plaza Circular, 8, 2ª
30008 – MURCIA
D.N.I. 23.119.914-S
- José Méndez Aguera.
Ctra. Cartagena-Isla Plana, 77
Cartagena
D.N.I. 22.819.246-A
- INMOBILIARIA CELDRAN HERREROS S.L.
Urbanización Cuatro Plumas, sin número.
Puerto de Mazarrón. Mazarrón (Murcia).
C.I.F. .B-73133811.
- Enrique Parrizas Mena
C/ Avda. de Levante, C/ T nº 68. Urb. San Gines.
(30860). La Azohia. Cartagena (Murcia).
D.N.I. 632.824-W

2.2 Relación de fincas materiales aportadas a la reparcelación:

2.2.1 Finca 1

Descripción: Trozo de terreno sito en el término municipal de Cartagena, diputación de Los Puertos, paraje de Isla Plana, de cabida 1471,89 m² que linda: al Norte, unidad de actuación 6.1; Sur, Carretera de Mazarrón; Este, Juana Madrid; y Oeste, calle Isla de los Cedros.

Se forma por agrupación de las siguientes colindantes:

Primera:

Terreno en el término municipal de Cartagena, diputación de Los Puertos, paraje de Isla Plana, de cabida 280 m², y que linda: Norte, acaba en punta; Sur, Carretera de Isla Plana; Este, Juan Guirao Baena; y Oeste, matriz de donde se segrega.

Cargas: Sin cargas.

Titulares: Juan Guirao Baenas con carácter privativo.

Título: El de liquidación de su sociedad conyugal.

Inscripción: Finca 54760 al folio 150 del libro 621, sección 3^a del Registro de la Propiedad n^o 1 de Cartagena.

Segunda:

Terreno en el término municipal de Cartagena, diputación de Los Puertos, paraje de Isla Plana, de cabida 725 m², y que linda: Norte, resto de donde se segregó; Sur, Carretera de Mazarrón; Este, Ana Pérez, hoy Juana Madrid; y Oeste, matriz de donde se segregó.

Cargas: Sin cargas.

Titulares: Juan Guirao Baenas con carácter privativo.

Inscripción: Finca 44272 al folio 132 del libro 520, sección 3^a del Registro de la Propiedad n^o 1 de Cartagena.

Y tercera:

Terreno en el término municipal de Cartagena, diputación de Los Puertos, paraje de Isla Plana, de cabida 736,89 m², y que linda: Norte linda con la C/ Río Jiloca al Sur con finca del mismo propietario, al Este con finca de José Méndez Aguera y al Oeste con C/ Isla de los Cedros.

Cargas: Sin cargas.

Titulares: Juan Guirao Baenas con carácter privativo.



Título: Adquirida sin título escrito de su padre por donación.

Inscripción: Sin inscripción.

Suma la cabida de las tres fincas que integran la principal un total de 1.741,89 m² con la siguiente descripción : Terreno en el Término Municipal de Cartagena en la Diputación los Puertos, Paraje de Isla Plana de cabida 1.741,89 m² y que linda al Norte con la C/ Río Jiloca al Sur con Ctra. Isla Plana, al Este con finca de José Méndez Agüera y al Oeste con C/ Isla de los Cedros.

Cargas: Sin cargas.

Titulares: Juan Guirao Baenas con carácter privativo.

Título: El de aprobación definitiva de la reparcelación de la unidad de actuación en cuanto a la agrupación de las fincas aportadas.

Inscripción: Se solicita su matriculación como nueva finca tras la cancelación de las componentes.

Participa con una cuota del 36,79 %.

2.2.2 Finca 2

Descripción: Un trozo de tierra en parte montuosa en el paraje de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena, de cabida 1430,74 m², que linda: Norte, Alfonso Agüera; Sur, Carretera; Este, Juan Madrid Solano; y Oeste, Santiago Madrid Pérez.

Cargas: Sin cargas.

Titulares: D. José Méndez Agüera con carácter privativo.

Título: Herencia.

Inscripción: Finca 34960 al folio 138 del libro 1.236, sección 3^a del Registro de la Propiedad número 1 de Cartagena.

Participa con una cuota del 30,22 %.

2.2.3 Finca 3

Descripción: Una tierra secano, sita en el paraje de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena, de cabida 491 m², que linda: por el Norte, propiedad de José Saura; Sur, camino de dos metros y medio en terreno de José Romero y de Pedro Marín; Este, Ana Pérez; y Oeste, el citado camino que tiene su entrada por una calle de cuatro metros de anchura.

Cargas: Sin cargas.

Titulares: INMOBILIARIA CELDRAN HERREROS S.L.

Título: El de compraventa efectuada por INMOBILIARIA CELDRAN HERREROS S.L.



Inscripción: Finca 58957 al folio 181 del libro 863, sección 3ª del Registro de la Propiedad número 1 de Cartagena.

Participa con una cuota del 10,37 %.

2.2.4 Finca 4

Descripción: Trozo de terreno que ocupa una superficie de 598 m², dentro de cuyo perímetro existe una casa de planta baja en estado ruinoso, que ocupa una superficie de 72 m². Sita en el paraje de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena, linda: Norte y Este, camino de cuatro metros de anchura; Sur, Leandro Madrid Madrid; y Oeste, Santiago Madrid Pérez.

Cargas: Sin cargas.

Titulares: Los cónyuges Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas, nacida Gardiner.

Título: El de compraventa efectuada por Juan Julian y Rafael Beltrán Castejón.

Inscripción: Finca 57875 al folio 162 del libro 655, sección 3ª del Registro de la Propiedad número 1 de Cartagena.

Participa con una cuota del 12,63 %.

2.3 Otros derechos que participan en la reparcelación

- **Derecho Municipal**

Derecho a la cesión del 10% del aprovechamiento resultante de la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana.

Titular(es): Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Participa con una cuota del 10%.

- **Cesiones**

Derecho municipal a la obtención gratuita de la cesión de viales, espacios libres y dotaciones públicas.

Titular(es): Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

3 Propuesta de adjudicación

3.1 Superficies de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena:

3.1.1 Vial peatonal

Descripción: Terreno destinado vial peatonal en la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 345,27 m².

Linda:

- Norte, parcelas 2 y 3;
- Este, calle Isla del Yeso;
- Sur, parcelas 4 y 5;
- Oeste, parcela 1.

Adjudicación: Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en pleno dominio y libre de cargas.

Cuota de aprovechamiento: Carece de aprovechamiento urbanístico.

Afecciones: Libre de cargas.

3.1.2 Ampliación de viario

Descripción: Terreno destinado a ampliación del viario existente en la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 367,32 m².

Linda exteriormente:

- Norte, calle de nueva apertura en U.A. 6.1;
- Este, calle Isla del Yeso;
- Sur, carretera de Mazarrón;
- Oeste, calle Isla de los Cedros;

e internamente con las parcelas resultantes del proyecto.

Adjudicación: Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en pleno dominio y libre de cargas.

Cuota de aprovechamiento: Carece de aprovechamiento urbanístico.

Afecciones: Libre de cargas.

3.2 Parcelas lucrativas:

3.2.1 Parcela 1

Descripción: Parcela residencial en la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 1.570,58 m².

Linda:

- Norte, calle de nueva apertura;
- Oeste, calle de los cerdos;
- Sur, carretera de Mazarrón;
- y Este, vial peatonal y parcela 2.

Adjudicación: Juan Guirao Baenas con carácter privativo.

Cuota de aprovechamiento: Le corresponde un 40,86 % del aprovechamiento total de la unidad.

Afecciones: Resulta afecta al pago de 36.155 € equivalente al 40,86 % de los gastos de urbanización estimados (más 18.790 € de adquisición del derecho municipal.)

3.2.2 Parcela 2

Descripción: Parcela residencial en la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 419,77 m².

Linda:

- Norte, calle de nueva apertura;
- Oeste, parcela 1;
- Sur, vial peatonal;
- y Este, parcela 3.

Adjudicación: D. José Méndez Agüera con carácter privativo.

Cuota de aprovechamiento: Le corresponde un 10,92 % del aprovechamiento total de la unidad.

Afecciones: Resulta afecta al pago de 15.434 € de adquisición del derecho municipal solidariamente con la parcela 5.

3.2.3 Parcela 3

Descripción: Parcela residencial en la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 443,43 m².

Linda:

- Norte, calle de nueva apertura;
- Oeste, parcela 2;
- Sur, vial peatonal;
- y Este, calle Isla del Yeso.

Adjudicación: INMOBILIARIA CELDRAN HERREROS S.L.

Cuota de aprovechamiento: Le corresponde un 11,54 % del aprovechamiento total de la unidad.

Afecciones: Resulta afecta al pago de 10.208 € equivalente al 11,54 % de los gastos de urbanización estimados, más 5.297 € de adquisición del derecho municipal.

3.2.4 Parcela 4

Descripción: Parcela residencial en la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 571,20 m².

Linda:

- Norte, vial peatonal;
- Oeste, parcela 5;
- Sur, manzanas edificadas en límite de unidad;
- y Este, calle Isla del Yeso.

Adjudicación: Los cónyuges Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas, nacida Gardiner.

Cuota de aprovechamiento: Le corresponde un 18,78 % del aprovechamiento total de la unidad.

Afecciones: Resulta afecta al pago de 42,112 € equivalente al 47,60 % de los gastos de urbanización estimados, más 6.451 € de adquisición del derecho municipal.

3.2.5 Parcela 5

Descripción: Parcela residencial en la unidad de actuación número 6.8 de Isla Plana, diputación de Los Puertos, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 544,06 m².

Linda:

- Norte, vial peatonal;
- Oeste, vial peatonal;
- Sur, carretera de Mazarrón;
- y Este, manzanas edificadas en límite de unidad.

Adjudicación: D. José Méndez Agüera con carácter privativo.

Cuota de aprovechamiento: Le corresponde un 17,89 % del aprovechamiento total de la unidad.

Afecciones: Resulta afecta al pago de 15.434 € de adquisición del derecho municipal solidariamente con la parcela 2.

4 Cuenta de liquidación provisional

4.1 Contenido

Puesto que no existen diferencias de adjudicación ni indemnizaciones a soportar, esta liquidación provisional se limita a asignarle a las parcelas el porcentaje proporcional del total del gasto estimado y a los interesados el coste de adquisición del derecho municipal.

4.2 Liquidación provisional

4.2.1 Adquisición del derecho municipal

- Juan Guirao Baenas 31.279 €
- José Méndez Agüera..... 26.062 €
- INMOBILIARIA CELDRAN HERREROS S.L. 8.944 €
- Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas 10.893 €

4.2.2 Gastos de urbanización

• Parcela 1

- Participación en gastos 36.155 €
- Cuota de participación en gastos 40,86 %

• Parcela 3

- Participación en gastos 10.208 €
- Cuota de participación en gastos 11,54 %

• Parcela 4

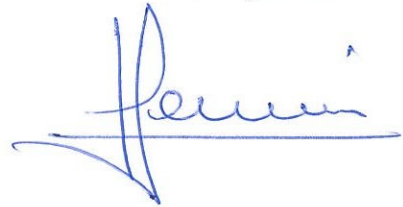
- Participación en gastos 42.112 €
- Cuota de participación en gastos 47,60 %

5 Conclusión

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

Cartagena, Febrero de 2008

El Arquitecto



Juan Antonio Senín Álvarez



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 6/6/2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 23 de Junio de 2008

EL SECRETARIO DE GERENCIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 6/6/2008 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a 17 de Junio de 2008

EL SECRETARIO DE GERENCIA



Fincas aportadas o derechos previos	Titular	Superficie	Cuota	Derecho a aprovechamiento inicial	Derecho a aprovechamiento final	Coste de adquisición del derecho municipal
Finca 1	Juan Guirao Baenas	1741,89 m ²	36,79%	1017,96 UVH	1131,06 UVH	18.790,10 €
Finca 2	José Méndez Agüera	1430,74 m ²	30,22%	836,12 UVH	929,02 UVH	15.433,66 €
Finca 3	Inm.Celdran Herreros S.L	491,00 m ²	10,37%	286,94 UVH	318,82 UVH	5.296,51 €
Finca 4	Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas	598,00 m ²	12,63%	349,47 UVH	388,30 UVH	6.450,74 €
Total particulares		4261,63 m ²		2490,49 UVH	2767,21 UVH	45.971,01 €
Viario existente		420,54 m ²				
Derecho municipal				276,72 UVH		
TOTALES		4682,17 m ²		2767,21 UVH		

Nota: El derecho a aprovechamiento final representa el derecho de cada interesado una vez adquirido el derecho municipal

Coste de la urbanización	
Importe previsto de urbanización	88.475,52 €
Repercusión sobre aprovechamiento	31,97 €
Importes finales concluida la urbanización	
Importe estimado para vivienda de 80 m ²	125.000,00 €
Importe medio del m ² construido	1.562,50 €
Valor en venta de la edificabilidad global	2.740.928,13 €
Repercusión de suelo (20%)	548.185,63 €
Valor unitario del aprovechamiento	198,10 €
Importe neto	
Valor actual del aprovechamiento	166,13 €
Valoración del derecho municipal	
Valor del derecho municipal urbanizado	54.818,56 €
Imputación de costes futuros de urbanización	8.847,55 €
Valor neto del derecho municipal	45.971,01 €

Manzanas y viales	Norma	Superficie	Ind.Edif.	Edificable	Coef.homog.	Aprovechamiento
Manzanas lucrativas						
Manzana 1	Ac1	2433,78 m ²	0,40	973,51 m ²	1,80	1752,32 UVH
Manzana 2	Vu1	1115,26 m ²	0,70	780,68 m ²	1,30	1014,89 UVH
Dominio público						
Peatonal		345,27 m ²				
Viario existente		420,54 m ²				
Ampliación de viario		367,32 m ²				
TOTALES		4682,17 m²		1754,19 m²		2767,21 UVH

Valores

Parcela	Adjudicatario	Superficie	Ind.Edif.	Edificable	Coef.homog.	Aprovechamiento	
Parcela 1	Juan Guirao Baenas	1570,58 m ²	0,40	628,23 m ²	1,80	1130,82 UVH	40,86%
Parcela 2	José Méndez Agüera	419,77 m ²	0,40	167,91 m ²	1,80	302,23 UVH	10,92%
Parcela 3	Inm.Celdran Herreros S.L	443,43 m ²	0,40	177,37 m ²	1,80	319,27 UVH	11,54%
Parcela 4	Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas	571,20 m ²	0,70	399,84 m ²	1,30	519,79 UVH	18,78%
Parcela 5	José Méndez Agüera	544,06 m ²	0,70	380,84 m ²	1,30	495,09 UVH	17,89%
TOTALES		3549,04 m ²		1754,19 m ²		2767,21 UVH	

Parcela	Adjudicatario	Aprovechamiento adjudicado	Derecho aprovechamiento	Exceso	Gastos de urbanización
Parcela 1	Juan Guirao Baenas	1130,82 UVH	1131,06 UVH	-0,25 UVH	36.155,46 €
Parcela 2	José Méndez Agüera	797,33 UVH	929,02 UVH	-131,69 UVH	25.492,88 €
Parcela 5					
Parcela 3	Inm.Celdran Herreros S.L	319,27 UVH	318,82 UVH	0,45 UVH	10.207,96 €
Parcela 4	Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas	519,79 UVH	388,30 UVH	131,49 UVH	16.619,23 €
		2767,21 UVH	2767,21 UVH	0,00 UVH	88.475,52 €



El siguiente cuadro contiene el traslado de los costes de adquisición del derecho municipal más la compensación de excesos y gastos de urbanización entre Juana Madrid Legaz y José Méndez Agüera de un lado y Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas por otra

Parcela	Adjudicatario	Importe a satisfacer por adquisición del	Gastos de Urbanización	
			Importe	Cuota
Parcela 1	Juan Guirao Baenas	18.790 €	36.155 €	40,86%
Parcela 2	José Méndez Agüera	15.434 €		
Parcela 5				
Parcela 3	Inm.Celdran Herreros S.L	5.297 €	10.208 €	11,54%
Parcela 4	Enrique Parrizas Mena y Elizabeth Anne Parrizas	6.451 €	42.112 €	47,60%
			88.476 €	100,00%