

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CARTAGENA**

ÁREA DE URBANISMO



**TEXTO REFUNDIDO DEL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN**

**Plan Parcial
Sector Central Campo de la Rosa**



1. Memoria

1.1 Introducción general

1.1.1 Antecedentes

Con fecha 9 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 14 de abril de mil novecientos ochenta y siete.

En dicho Plan General aparece delimitado el Sector Central Campo de la Rosa remitido a posterior ordenación mediante el correspondiente Plan Parcial.

Con fecha 9 de octubre de 1998 se aprueba definitivamente dicho Plan Parcial a instancia de Terrenos Comerciales e Inmuebles, S.A. en calidad de propietarios incluidos en la delimitación.

Entre las previsiones del Plan Parcial se establece una única unidad de actuación a desarrollar por el sistema de 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.

Según lo preceptuado, la iniciación del expediente de reparcelación se ha publicado en la forma reglamentaria y notificado a los propietarios.

Tras la correspondiente tramitación administrativa, en sesión de 21 de enero de 2000 de la Comisión de Gobierno se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación.

Contra este acuerdo, la mercantil GARCIA Y MESEGUER, S.A. interpuso recurso de reposición.

Mediante acuerdo de Comisión de Gobierno de 15 de mayo de 2000 se estimó el recurso, modificando los términos del acuerdo de aprobación definitiva y emplazando a la redacción del presente Texto Refundido.

1.1.2 Bases legales

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

1. Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. 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.
3. 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.

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

El Plan Parcial establece 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 142.2 del Texto Refundido y artículo 80 del Reglamento de Gestión.

De acuerdo al artículo 101 del Reglamento de Gestión, el expediente de reparcelación se ha iniciado por ministerio de la Ley al aprobarse su delimitación conjuntamente con la aprobación del Plan Parcial. Su publicación se llevó a cabo mediante Edicto del Decreto de Alcaldía 4 de marzo de 1999.

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.

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 delimitación del Plan Parcial Sector Central, cuya superficie total de suelo es de 74.896 m².

Se encuentra delimitada:

- al Norte, por calle Pedro Díaz;
- al Este, por espacio prolongación de calle Juan Fernández y calle Santa Cilia de Jaca;
- al Sur, por calles Doctor Barraquer y Doctor Valenciano;
- y al Oeste, por calles Félix Martí Alpena y Carmen Conde.

1.2 Criterios de definición y cuantificación de los derechos

1.2.1 Criterios de definición de derechos

Los derechos y deberes de los propietarios se concretan en los artículos 15 al 18 de la Ley 6/98.

En aplicación del artículo 18, los propietarios de terrenos en suelo urbanizable deberán:

1. Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, espacios libres y dotaciones públicas locales, los terrenos necesarios para sistemas generales más los que correspondan al 10% del aprovechamiento del sector.
2. Distribuir equitativamente los beneficios y cargas, objeto fundamental del presente proyecto.
3. Costear la urbanización, que corresponde a la liquidación definitiva que se tramitará en su momento.

Parcialmente los propietarios y titulares de derechos han cumplido con 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 complementaria 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.

1.2.2 Criterios de valoración de los derechos

De acuerdo con el artículo 27.2 de la Ley 6/98, el valor del suelo urbanizable con planeamiento parcial se determinará por aplicación al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

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.



Por tanto, para la valoración de los terrenos en su conjunto se les asignará el 90% del aprovechamiento resultante en la unidad, deducidos los excesos destinados a compensar a propietarios de sistemas generales y éste se valorará unitariamente por valor de repercusión que se determina en el apartado "Criterios de valoración de las parcelas resultantes" con deducción de los costes de urbanización estimados. La cantidad así obtenida se distribuirá linealmente entre las superficies aportadas con derecho a aprovechamiento, es decir, aquellas que no tuvieran carácter demanial previo obtenidas gratuitamente.

Justificación:

- Valor del aprovechamiento total..... 645.283.271 ptas
- Valor estimado de la urbanización..... 166.274.831 ptas.
- Diferencia de los anteriores 479.008.440 ptas.
- Aprovechamiento total49.971,60 u.a..
- Valor unidad de aprovechamiento.....9.585,61 ptas./u.a.
- Aprovechamiento medio0,4264 u.a./m²s
- Aprovechamiento patrimonializable (90%)0,3838 u.a./m²s
- Valor del suelo inicial3.678,57 ptas./m²s

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

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 27.2 de la Ley 6/98, el valor del suelo urbanizable se determina por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias catastrales y, en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de estos valores, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

No conociéndose el citado valor básico aplicable, 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", adaptado en fecha 12 de marzo de 1999 mediante nuevo acuerdo de Comisión de Gobierno. En él se contienen tanto la ponderación entre tipologías como el valor base vigente de manera subsidiaria que no sino el desarrollo del método residual aplicado al término municipal.

Por otro lado, estas ponderaciones fueron expresamente recogidas en el propio Plan Parcial.

1.4.2 Parámetros de valoración

Datos generales:

- Parcelas lucrativas10.491 m²



- Dotaciones públicas9.742 m²
- Espacios libres locales12.351 m²
- Viario.....18.086 m²
- Superficie neta de U.A..... 50.670 m²
- Superficie de sistemas generales incluidos (Parque)..... 24.700 m²

- Total unidad 75.370 m²
- Sistemas generales potencialmente obtenibles 41.819 m²

- Superficie total potencial..... 117.189 m²

Repercusión del suelo urbanizado:

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

$$0,12 \times \text{VMV} \times \text{Ce}$$

donde VMV es el máximo valor del valor máximo de venta de VPO en el término municipal y Ce es el coeficiente de ponderación de emplazamiento.

Puesto que VMV está establecido en la actualidad en 113.275 ptas./m² y el coeficiente de emplazamiento para zona 2 es 0,95, el valor del aprovechamiento básico se establece en 12.913 ptas./u.a.

Los coeficientes ponderadores para las diversas tipologías son:

- Vc1.....1,00 u.a./m²c
- E1(Vc3).....1,10 u.a./m²c
- EG.....1,10 u.a./m²c

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

$$\text{Aprovechamiento ponderado total U.E.} \quad 49.971,60 \text{ u.a.}$$

Repercusión de los costes de urbanización:

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

- Valor unitario en zona 2, terreno llano y 20-28% de viario3.255 ptas./m²s
- Superficie a considerar para urbanización51.083 m²s
- Importe global, 51.083 m² x 3.255 pts/m² 166.274.831 ptas.
- Repercusión urbanización por u.a..... 3.327,39 ptas./u.a.

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

Repercusión del suelo sin urbanizar:

$$12.913 \text{ ptas./u.a.} - 3.327,39 \text{ ptas./u.a.} = 9.585,61 \text{ ptas./u.a.}$$

Este valor será el utilizado para las compensaciones económicas sustitutivas por diferencias de adjudicación así como para la valoración inicial de los terrenos y derechos aportados.



1.5 Criterios de adjudicación

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

En su consecuencia, se adjudicará de forma que el valor final de las parcelas sea proporcional al derecho aportado por los propietarios y con intención de mantener la proximidad entre las fincas aportadas y las parcelas adjudicadas.

Por otro lado, se procurará evitar las adjudicaciones en proindiviso. Así, dado que la parcela mínima adjudicable en norma E1(Vc3) tiene un aprovechamiento de 1.830 unidades de aprovechamiento, se procurará ubicar a los propietarios con derecho inferior en las parcelas con normas Vc1 y EG, que admiten parcelas inferiores, en la medida de lo posible. Contrariamente, los propietarios mayoritarios se ubicarán en las parcelas con las normas E1(Vc3). Por su parte, el municipio estará al resto que resulte.

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.

No se conoce más indemnización que la que corresponde a la construcción situada en la finca inicial "F15" de D. Francisco Conesa Artés. Esta finca se sitúa sobre el futuro parque público que tiene la consideración de sistema general y cuya indemnización corre a cargo del municipio. En consecuencia, la indemnización por la supresión de esta construcción se sitúa fuera del expediente de reparcelación y habrá de ser sufragada por el municipio mediante el oportuno expediente de justiprecio, convenio, compra o cualquier otro procedimiento lícito de adquisición.

Sobre la finca inicial "F14" también existe una construcción que no da lugar a indemnización por ser un supuesto de edificación ilegal, circunstancia que ratificó la Sala 4ª del Tribunal Supremo en Sentencia de 20 de mayo de 1985.



2. Relación de fincas iniciales, derechos, propietarios e interesados

2.1 Relación de fincas aportadas a la reparcelación:

2.1.1 Finca F1

Terreno denominado Hacienda de Paredes, en el paraje de Calandre, con una superficie matriculada de 20.641 m² pero que según medición del proyecto de reparcelación tiene 21.670,57 m² y que linda: al Norte, con camino de San Antonio Abad a Los Molinos; al Sur, con cañerías de agua de herederos de doña Trinidad García; al Este, con camino de Los Molinos a Cartagena; y al Oeste, con tierra de Florentina Mora.

Inscripción: Finca 27188, libro 278, folio 71, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 79 716 817 ptas.

Titular(es):

GARCÍA MESEGUER, S.A., en pleno dominio

2.1.2 Finca F2

Terreno en la diputación de San Antonio Abad, con una superficie de 1.080 m² y que linda: al Norte, con herederos de Antonio Victoria; al Sur, con calle en construcción y Casas Baratas; al Este, con herederos de Antonio Victoria; y al Oeste, con Amparo Conesa, Antonio Conesa y cañerías de agua de Alberto Gutiérrez.

Inscripción: Finca 44086, libro 588, folio 109, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 3 972 861 ptas.

Titular(es):

GARCIA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.1.3 Finca F3

Terreno de 15.926 m² y que linda: al Norte, con camino de San Antonio Abad al Barrio de Peral y Diego Baños; al Sur, con Aceites Vegetales S.A., cañería de don Alberto Gutiérrez; al Este, con más de los compradores; y al Oeste, con José Antonio Torres, cañería por medio de don Alberto Gutiérrez.

Inscripción: Finca 27196, libro 278, folio 79, sección San Antón.



Valoración:

Se valora en la cantidad de 58 584 986 ptas.

Titular(es):

GARCÍA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.1.4 Finca F4

Terreno en la diputación de San Antonio Abad de 1.386 m², y que linda: al Norte, que termina en punta, más del vendedor; al Sur, tierras de herederos de Antonio Victoria; al Este, camino de Los Molinos; y al Oeste, herederos de Victoria.

Inscripción: Finca 44088, libro 588, folio 112, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 5 098 505 ptas.

Titular(es):

GARCÍA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.1.5 Finca F5

Terreno en calle Pedro Díaz, con una superficie de 119 m², y que linda: al Norte, calle Pedro Díaz; al Sur, con finca de José Linares; al Este, con acequia; y al Oeste, con finca de Fulgencio Conesa. En él existe una casa en estado ruinoso.

Inscripción: Finca 33932, libro 539, folio 146, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 437 750 ptas.

Titular(es):

GARCÍA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.1.6 Finca F6

Terreno en calle prolongación de Juan Fernández, con una superficie de 2600 m², y que linda: al Norte, con límite de la UA1 Cuatro Santos y equipamiento deportivo de la calle Lugo y UA 1 de Barrio Peral; al Sur, con entidad García Meseguer, S.A. Y José Torres Botella; al Este, con entidad DASA; y al Oeste, con García Meseguer, S.A. y José Torres Botella.

Inscripción: Finca 43829, libro 581, folio 54, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 9 564 295 ptas.



Titular(es):

GARCÍA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.1.7 Finca F7

Terreno donde antes había una casa en Las Casas del Sastre, en camino del Barrio Peral al de San Antonio Abad, con una superficie de 38 m² pero que según medición realizada en el proyecto de reparcelación mide 40 m², y que linda: al Norte, con calle de su situación; al Sur, con más de Juan Conesa; al Este, con casa de José Izquierdo; y al Oeste, con Diego Agüera.

Inscripción: Finca 28140, libro 287, folio 3, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 147 143 ptas.

Titular(es):

GARCÍA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.1.8 Finca F8

Tierra situada en la diputación de San Antonio Abad, de este término, que tiene una superficie de 1 hectárea, dos áreas, sesenta y tres centiáreas, noventa y tres decímetros y cincuenta decímetros cuadrados y que linda: al Norte, con tierras de don Fulgencio Mora, Ginés Paredees y Paulino Moreno; al Sur, las del Ayuntamiento, Paulino Mora, Timoteo Mora y ejido; al Este, con camino de Los Molinos; y al Oeste, Ayuntamiento, José Linares, Timoteo Mora y otros.

Inscripción: Finca 45340, libro 634, folio 24, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 37 756 636 ptas.

Titular(es):

TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A.

2.1.9 Finca F9

Tierra situada en el paraje de La Alquilada, en la diputación de San Antonio Abad, de este término, que tiene una superficie de 44 áreas, 72 centiáreas, y que linda: Sur, herederos de Florencio Mora, y por los demás vientos, herederos de Ginés Paredes.

Inscripción: Finca 45346, libro 634, folio 30, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 16 450 587 ptas.

Titular(es):

TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A.



2.1.10 Finca F10

Tierra situada en la diputación de San Antonio Abad, de este término, con una superficie de 52 áreas, 32 centiáreas y 24 decímetros cuadrados y que linda: Norte, Ginés Paredes Mora; Sur, José Linares; Este, Juan Navarro; y Oeste, Antonio Calín.

Inscripción: Finca 45342, libro 634, folio 26, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 19 247 187 ptas.

Titular(es):

TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A.

2.1.11 Finca F11

Tierra situada en la diputación de San Antonio Abad, de este término, con una superficie de 13 áreas, 76 centiáreas y que linda: Norte, José Linares; Sur, Juan Navarro; Este, Camino de Los Molinos; y Oeste, Juan Navarro, camino en medio.

Inscripción: Finca 45344, libro 634, folio 28, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 5 061 719 ptas.

Titular(es):

TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A.

2.1.12 Finca F12

Terrreno situado en el Barrio Peral, diputación de San Antonio Abad, término de Cartagena, destinado a viales, que mide una superficie de cuatro mil nueve metros cuadrados. Linda: Norte, Prolongación de Juan Fernández y calle Santa Cilia de Jaca; Sur, calle Doctor Barraquer y calle Prolongación de Juan Fernández; Este, calle Santa Cilia; y Oeste, señores Torres Botella y otros del Campo de la Rosa.

Inscripción: Finca 35354, libro 383, folio 28, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 14 747 407 ptas.

Titular(es):

La sociedad conyugal formada por Juan García Ros y María Dolores Conesa Tejerina, con carácter ganancial.

2.1.13 Finca F13

Trozo de tierra de 7.680,41 m², situado en el Barrio Peral, diputación de San Antonio Abad en este término, dentro del cual existen una torreta llamada del Molino y varias casas en estado ruinoso. Linda al Norte porción segregada vendida a Constructora Benéfica del



Sureste, al Sur caños de agua de cuba y herederos de Jacinto García y Ginés Nieto; Este, carretera de Barrio Peral y Fábrica de Fundición, y al Oeste camino de San Antonio Abad.

Después de esta descripción se han practicado cinco segregaciones quedando un resto de 2.815,06 m², no habiéndose determinado su actual descripción ni linderos.

Inscripción: Finca 25426, libro 309, folio 166, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 10 355 409 ptas.

Titular(es):

D^a . María Patricia Rodríguez Yúfera Barasorda, D^a . Delia Isabel Rodríguez Yúfera Barasorda y D. Miguel Francisco Yúfera Barasorda por terceras partes indivisas en cuanto a la nuda propiedad; y D^a . Delia Barasorda Vidaurrazaga en cuanto al usufructo vitalicio.

2.1.14 Finca F14

Terreno en el paraje de La Alquilada, con una superficie de 1.650,81 m²; y dentro de su perímetro una nave industrial que ocupa 250 m² de superficie cubierta, y cuatro locales auxiliares que ocupan una superficie de 189 m². Linda: al Norte, con callejón sin nombre y en parte finca que se reservó Francisco Montilla; al Sur, finca de los herederos de Florentina Mora; al Este, con Ginés Paredes y en parte finca que se reservó Francisco Montilla; y al Oeste, con calle sin nombre. Contiene una nave industrial y cuatro locales auxiliares.

Inscripción: Finca 16301, libro 142, folio 61, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 6 072 628 ptas.

Titular(es):

AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L., en pleno dominio.

2.1.15 Finca F15

Terreno en calle Doctor Barraquer en la diputación de San Antonio Abad, de este término, ocupado en parte por una viviendas. Su superficie es de 1157 m² y que linda: al frente, con calle de su situación; al fondo, con propiedad de doña Francisca Victoria; a la izquierda, con propiedad de ACEVESA; y a la derecha, con propiedad de don Amaro Conesa Alcobas..

Inscripción: Finca 41643, libro 494, folio 176, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 4 256 111 ptas.

Titular(es):

La sociedad conyugal formada por D.Francisco Conesa Artés y D^a .Ángeles García Muñoz, con carácter ganancial.



2.1.16 Finca 15 bis

Trozo de tierra de tres áreas setenta y tres centiáreas en el paraje Huerto de Amaro, diputación de San Antonio Abad, de este término municipal, que linda al Norte, de María Martínez; Sur y Oeste, con porción segregada; y Este, de Ginés Linares.

Inscripción: Finca 42693, libro 506, folio 15, sección 3ª .

Valoración:

Se valora en la cantidad de 1 372 108 ptas.

Titular(es):

La sociedad conyugal formada por D. Amaro Conesa Alcoba y Dª . Josefa Artés Bárcenas.

2.1.17 Finca F16

Urbana. Casa de planta baja, de varias habitaciones y patio, con pozo medianero, que tiene una superficie de 144 m² pero que según medición realizada en el proyecto de reparcelación mide 219 m², situado en la diputación de San Antonio Abad, de este término. Linda: Norte, camino público donde tiene el frente; Sur, acequia de la Fuente de cubas y terrenos del Marqués de Fuente Sol; Oeste, acequia y camino; y al Este, resto de donde se segrega.

Inscripción: Finca 36826, libro 448, folio 241, sección 3ª .

Valoración:

Se valora en la cantidad de 805 608 ptas.

Titular(es):

D. Antonio Solano Lorente, casado con Catalina Oliver Imbernon, con carácter presuntivamente ganancial.

2.1.18 Finca F17

Terreno situado en calle Prolongación de Pedro Díaz, con una superficie de 141 m² pero que según medición realizada en el proyecto de reparcelación tiene 135 m², y que linda: al frente, con calle de su situación; al fondo, con terrenos de herederos del Marqués de Fuente Sol; a la izquierda, con casa número 15 de la calle de su situación; y a la derecha, con casa de Venancio Manuel Romero. Contiene una casa de planta baja con pozo medianero con la finca de Antonio Solano.

Inscripción: Finca 32290, libro 327, folio 182, sección San Antón.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 496 608 ptas.

Titular(es):

D. Fidel Tomás Martínez, casado con Dª . Juana Manuela Olmos Sánchez, con carácter ganancial.



2.1.19 Finca F18

Casa de dos viviendas sin número, de varias habitaciones y patio, de superficie 46 m² y que linda: Norte o frente con camino del Barrio Peral al de San Antonio Abad; Sur o espalda acequia de Fuente de Cubas; Oeste o derecha, con José Izquierdo; y Este o izquierda, con resto de la finca total. Posteriormente se segregó de esta finca una casa de 38 m², quedando un resto de 8 m².

No obstante, identificada la finca en el proyecto resulta tener una superficie de 82 m², coincidente con la referencia catastral 7157506.

Inscripción: Finca 25604, libro 339, folio 86, sección 3ª .

Valoración:

Se valora en la cantidad de 301 643 ptas.

Titular(es):

D. Juan Conesa Ros, en pleno dominio, con carácter privativo.

2.2 Otros derechos concurrentes

2.2.1 Derecho Mpal.

Derecho al suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, con arreglo al artículo 18.4 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones.

Este derecho se ha transmitido en virtud de convenio a la mercantil GARCIA MESEGUER, S.A.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 47 900 844 ptas.

Titular(es):

GARCIA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.2.2 Excesos 1

Exceso de aprovechamiento sobre el patrimonizable por los propietarios incluidos en este sector y que se ha transferido a la mercantil GARCIA MESEGUER, S.A. mediante Convenio.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 105 796 415 ptas.

Titular(es):

GARCIA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

2.2.3 Excesos 2

Exceso de aprovechamiento sobre el patrimonizable por los propietarios incluidos en este sector y que se ha transferido a la mercantil TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A.



Valoración:

Se valora en la cantidad de 50 865 170 ptas.

Titular(es):

TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A., en pleno dominio.

2.2.4

2.2.5 Cesiones D.P.

Derecho a la cesión obligatoria y gratuita de todo el suelo necesario para los viales, espacios libres y dotaciones públicas de carácter local, así como el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en el ámbito, con arreglo al artículo 18.1 y 18.2 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Titular(es):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

2.3 Relación de interesados:

- GARCÍA MESEGUER, S.A., con D.N.I./C.I.F. A30656748, con domicilio en Alameda de San Antón, 19, bajo; Cartagena
- TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A., con D.N.I./C.I.F. A19034099, con domicilio en C/Fernando Palanca, 6; Guadalajara
- D. Juan García Ros, con D.N.I./C.I.F. 22.885.149, con domicilio en C/Pintor Balaca, 7, 4º B; Cartagena, casado con Dª . María Dolores Conesa Tejerina
- Dª . Delia Rodríguez Yúfera Barasorda, con D.N.I./C.I.F. 14.590.954F, con domicilio en C/Iparraquirre, 15, 1º A; 48009-BILBAO
- Dª . María Patricia Rodríguez Yúfera Barasorda, con D.N.I./C.I.F. 30.615.416-R, con domicilio en C/Iparraquirre, 15, 1º A; 48009-BILBAO
- D. Miguel Francisco Yúfera Barasorda
- y Dª . Delia Barasorda Vidaurrazaga
- AUTO INDUSTRIA CARTAGENA S.L., con D.N.I./C.I.F. B30603229, con domicilio en C/Carmen, 38, bajo; Cartagena
- D. Francisco Conesa Artés, con D.N.I./C.I.F. 22.894.869-W, con domicilio en C/Doctor Barraquer, 1; Cartagena, casado con Dª . Ángeles García Muñoz, con D.N.I. 22.892.671-N
- D. Amaro Conesa Alcoba, casado con Dª . Josefa Artés Bárcenas.
- CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, con D.N.I./C.I.F. G03046562, con domicilio en C/San Fernando, 40; Alicante
- D. Antonio Solano Lorente, con D.N.I./C.I.F. y con domicilio desconocidos, casado con Dª . Catalina Oliver Imbernón
- D. Fidel Tomás Martínez, con D.N.I./C.I.F. 77.277.109-F, con domicilio en C/Fernando Poo, 16; Cartagena, casado con Dª . Juana Manuela Olmos Sánchez



- D. Juan Conesa Ros, con D.N.I./C.I.F. y con domicilio desconocidos.



3. Propuesta de adjudicación

3.1 Parcela 1.1

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 1.202 m².

Linda al Norte con calle Pedro Díaz; al Este con calle Carmen Conde; al Sur con calle Francisco Salzillo; y al Oeste con parcela 1.2.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 78 364 308 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 15.9823% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 27 050 227 ptas.

Adjudicatario(s):

TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A.

En cuanto a un 48,0877% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F8' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto a un 20,9519% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F9' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto a un 24,5137% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F10' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto a un 6,4467% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F11' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.2 Parcela 1.2

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 1.143 m².

Linda al Norte con calle Pedro Díaz; al Este con parcela 1.1; al Sur con parcela 1.4 y calle Francisco Salzillo; y al Oeste con parcelas 1.3 y 1.4.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 51 455 573 ptas.



Afección a gastos:

Resulta afecta al 10.9021% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 18 451 815 ptas.

Adjudicatario(s):

TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES, S.A.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Excesos 2' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.3 Parcela 1.3

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 853 m².

Linda al Norte con calle Pedro Díaz; al Este con parcelas 1.2 y 1.4; al Sur con calle Francisco Salzillo; y al Oeste con calle Félix Martí Alpena.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 60 228 326 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 12.5841% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 21 298 624 ptas.

Adjudicatario(s):

GARCIA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Derecho Mpal.' Y 'Excesos 1' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.4 Parcela 1.4

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 353 m².

Linda al Norte y Este con parcela 1.2; al Sur con calle Francisco Salzillo; y al Oeste con parcela 1.3.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 17 545 507 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 5.2517% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 8 888 548 ptas.



Adjudicatario(s):

La sociedad conyugal formada por D. Juan García Ros y D^a. María Dolores Conesa Tejerina, con carácter ganancial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F12' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.5 Parcela 2.1

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 3.564 m².

Linda al Norte con calle Francisco Salzillo; al Este con calle Carmen Conde; al Sur con calle Doctor Valenciano; y al Oeste con parcela 2.2.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 157 403 442 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 32.2122% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 54 519 433 ptas.

Adjudicatario(s):

GARCÍA Y MESEGUER, S.A.

En cuanto a un 50,6067% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F1' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto a un 2,5221% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F2' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto al 37,1915% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F3' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto al 3,2367% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F4' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto al 0,2779% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F5' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto al 6,0717% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F6' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

En cuanto al 0,0934% del pleno dominio le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F7' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.6 Parcela 2.2

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 1.555 m².



Linda al Norte con calle Francisco Salzillo; al Este con parcela 2.1; al Sur con calle Doctor Valenciano; y al Oeste con calle Félix Martí Alpena.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 94 475 806 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 19.7397% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 33 409 606 ptas.

Adjudicatario(s):

GARCIA MESEGUER, S.A., en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Derecho Mpal' y 'Excesos 2' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.7 Parcela 3.1

Parcela destinada a uso deportivo situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 2.280 m².

Linda al Norte con calle Pedro Díaz; al Este con calle peatonal de nueva apertura; al Sur con parque; y al Oeste con calle Carmen Conde.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.

Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.8 Parcela 3.2

Parcela destinada uso docente situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 1.000 m².

Linda al Norte con calle Pedro Díaz; al Este con parcela 3.3; al Sur con parque; y al Oeste con calle peatonal de nueva apertura.



Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.

Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.9 Parcela 3.3

Parcela de uso docente situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 5.000 m².

Linda al Norte con calle Pedro Díaz; al Este con parcela 4 destinada a espacio libre; al Sur con parque y dicha parcela 4; y al Oeste con parcela 3.2.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.

Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.10 Parcela 4

Parcela destinada a espacio libre situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 12.351 m².

Linda al Norte con calle Pedro Díaz y parcela 3.3; al Este con calle prolongación de Juan Fernández; al Sur con calle Doctor Barraquer; y al Oeste con parcela 3.3 y parque público.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.



Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.

Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.11 Parcela 5.1

Parcela destinada a servicios técnicos situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 37 m².

Linda al Norte con calle San Juan de la Peña; al Este con manzana recayente a calle Santa Cilia de Jaca; al Sur con parcela 5.2; y al Oeste con calle prolongación de Juan Fernández.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.

Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.12 Parcela 5.2

Parcela destinada a equipamiento cívico situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 1.425 m².

Linda al Norte con parcela 5.1; al Este con manzana edificada y calle Santa Cilia de Jaca; al Sur con parcela 5.3; y al Oeste con calle prolongación de Juan Fernández.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.



Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.13 Parcela 5.3

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 475 m².

Linda al Norte con parcela 5.2; al Este con calle Santa Cilia de Jaca; al Sur con calle peatonal de nueva apertura; y al Oeste con calle prolongación de Juan Fernández.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 4 006 786 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 0.6745% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 1 141 523 ptas.

Adjudicatario(s):

La sociedad conyugal formada por D.Francisco Conesa Artés y D^a .Ángeles García Muñoz, con carácter ganancial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F15' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.14 Parcela 6.1

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 850 m².

Linda al Norte con calle peatonal de nueva apertura; al Este con calle Santa Cilia de Jaca; al Sur con parcela 6.2; y al Oeste con calle prolongación de Juan Fernández.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 9 777 326 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 1.6637% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 2 815 851 ptas.



Adjudicatario(s):

D^a .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F13' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.15 Parcela 6.2

Parcela edificable situada en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 500 m².

Linda al Norte con parcela 6.1; al Este con calle Santa Cilia de Jaca; al Sur con calle Doctor Barraquer; y al Oeste con calle prolongación de Juan Fernández.

Valoración:

Se valora en la cantidad de 5 751 368 ptas.

Afección a gastos:

Resulta afecta al 0.9898% de los gastos de urbanización estimados provisionalmente en 1 675 172 ptas.

Adjudicatario(s):

AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Finca F14' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.16 Viario

Viario correspondiente al Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 17.318,61 m².

Son sus linderos los generales del Plan Parcial, es decir, al Norte con calle Pedro Díaz; al Este con calle prolongación de Juan Fernández y calle Santa Cilia de Jaca; al Sur con calle Doctor Barraquer y calle Doctor Valenciano; y al Oeste con calle Félix Martín Alpen y calle Carmen Conde.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.

Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.



Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

3.17 Parque

Terreno destinado a parque público situado en el Plan Parcial Sector Central, diputación de San Antonio Abad, término municipal de Cartagena.

Ocupa una superficie de 24.700 m².

Linda al Norte con parcela 3.1, extremo de vial peatonal de nueva apertura y parcelas 3.2 y 3.3; al Este con parcela 4; al Sur con calle Doctor Barraquer; y al Oeste con calle Carmen Conde.

Valoración:

Se valora simbólicamente en la cantidad de 1 pta.

Afección a gastos:

Libre de gastos de urbanización.

Adjudicatario(s):

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con carácter demanial.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe 'Cesiones D.P.' de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación.



4. Tasación de derechos a extinguir

4.1 Extinción de derechos

No se conoce la existencia de derechos o cargas incompatibles con el planeamiento por lo que las existentes sobre las fincas de origen se trasladan a las fincas de resultado conforme a lo señalado en el apartado “3. Propuesta de adjudicación”.

4.2 Indemnizaciones

No existen indemnizaciones a contemplar dentro del proyecto.

4.3 Relación de fincas a cancelar sin adjudicación

4.3.1 Finca 15 bis

D. Amaro Conesa Alcoba, casado con D^a . Josefa Artés Bárcenas, con carácter ganancial.

Se valora la indemnización sustitutoria en 1 372 108 ptas.

4.3.2 Finca F16

D. Antonio Solano Lorente, casado con Catalina Oliver Imbernon, con carácter presuntivamente ganancial.

Se valora la indemnización sustitutoria en 805 608 ptas.

4.3.3 Finca F17

D. Fidel Tomás Martínez, casado con D^a . Juana Manuela Olmos Sánchez, con carácter ganancial.

Se valora la indemnización sustitutoria en 496 608 ptas.

4.3.4 Finca F18

D. Juan Conesa Ros, en pleno dominio, con carácter privativo.

Se valora la indemnización sustitutoria en 301 643 ptas.



5. Cuenta de liquidación provisional

5.1 Contenido

Contiene la liquidación provisional los siguientes aspectos:

1. Distribución entre las parcelas de resultado de los gastos de urbanización estimados en el proyecto en la cantidad de 167.878.690 ptas. en proporción al aprovechamiento materializable sobre ellas.
2. Compensación de las diferencias de adjudicación en el proyecto respecto al derecho inicial de los propietarios, a razón de 9.585,61 ptas. por unidad de aprovechamiento en exceso o defecto.

5.2 Liquidación provisional

5.2.1 Parcela 1.1

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 27.202.051 ptas.
- Diferencias contra los adjudicatarios.....-151.823 ptas.

Total 27.050.227 ptas.

5.2.2 Parcela 1.2

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 17.861.411 ptas.
- Diferencias contra los adjudicatarios..... 590.403 ptas.

Total 18.451.815 ptas.

5.2.3 Parcela 1.3

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 20.906.635 ptas.
- Diferencias contra los adjudicatarios..... 391.989 ptas.

Total 21.298.624 ptas.

5.2.4 Parcela 1.4

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 6.090.448 ptas.
- Diferencias contra los adjudicatarios..... 2.798.100 ptas.

Total 8.888.548 ptas.

5.2.5 Parcela 2.1

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 54.638.349 ptas.
- Diferencias contra los adjudicatarios.....-118.916 ptas.

Total 54.519.433 ptas.



5.2.6 Parcela 2.2

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 32.794.722 ptas.
 - Diferencias contra los adjudicatarios..... 614.884 ptas.
-

Total..... 33.409.606 ptas.

5.2.7 Parcela 5.3

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 1.390.848 ptas.
 - Diferencias contra los adjudicatarios..... -249.325 ptas.
-

Total..... 1.141.523 ptas.

5.2.8 Parcela 6.1

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 3.393.934 ptas.
 - Diferencias contra los adjudicatarios..... -578.084 ptas.
-

Total..... 2.815.851 ptas.

5.2.9 Parcela 6.2

- Gastos de urbanización que corresponden a la parcela 1.996.432 ptas.
 - Diferencias contra los adjudicatarios..... -321.260 ptas.
-

Total..... 1.675.172 ptas.

5.2.10 Resto de parcelas

El resto de parcelas no resultan afectas a gasto alguno en la futura urbanización.



6. Cuadros y planos

Completan el proyecto los siguientes cuadros:

- Interesados en el proyecto
- Fincas iniciales aportadas al proyecto
- Derecho acumulado por propietarios
- Parcelas resultantes del proyecto
- Adjudicaciones por propietario
- Esquema de correspondencia entre aportaciones y adjudicaciones

Listado de planos:

1. Situación
 2. Fincas iniciales
 3. Ordenación
 4. Parcelas resultantes
- Cédulas urbanísticas de cada una de las parcelas resultantes

7. Conclusión

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

Cartagena, junio de 2000

El Arquitecto

Fdo. Mariano Rueda Sánchez

Interesados en el proyecto

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena
 GARCÍA Y MESEGUER, S.A.
 TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.
 D.Juan García Ros
 Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera
 AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.
 D.Francisco Conesa Artés
 D.Amaro Conesa Alcoba
 D.Antonio Solano Lorente
 D.Fidel Tomás Martínez
 D.Juan Conesa Ros

Fincas iniciales aportadas al proyecto

Fincas iniciales aportadas al proyecto		Aprov.medio	0,4264 u.a.	9.585,61 Pts	
Finca proyecto	Titularidad	Superficie	Derecho a aprovechamiento	Valor	Origen registral
Finca inicial "F1"	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	21.670,57 m ²	8.316,30 u.a.	79.716.817 Pts	F.R.27188
Finca inicial "F2"		1.080,00 m ²	414,46 u.a.	3.972.861 Pts	F.R.44086
Finca inicial "F3"		15.926,00 m ²	6.111,76 u.a.	58.584.986 Pts	F.R.27196
Finca inicial "F4"		1.386,00 m ²	531,89 u.a.	5.098.505 Pts	F.R.44088
Finca inicial "F5"		119,00 m ²	45,67 u.a.	437.750 Pts	F.R.33932
Finca inicial "F6"		2.600,00 m ²	997,78 u.a.	9.564.295 Pts	F.R.43829
Finca inicial "F7"		40,00 m ²	15,35 u.a.	147.143 Pts	F.R.28140
Finca inicial "F8"	TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.	10.263,93 m ²	3.938,89 u.a.	37.756.636 Pts	F.R.45340
Finca inicial "F9"		4.472,00 m ²	1.716,17 u.a.	16.450.587 Pts	F.R.45346
Finca inicial "F10"		5.232,24 m ²	2.007,92 u.a.	19.247.187 Pts	F.R.45342
Finca inicial "F11"		1.376,00 m ²	528,05 u.a.	5.061.719 Pts	F.R.45344
Finca inicial "F12"		D.Juan García Ros	4.009,00 m ²	1.538,49 u.a.	14.747.407 Pts
Finca inicial "F13"	Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera	2.815,06 m ²	1.080,31 u.a.	10.355.409 Pts	F.R.25426
Finca inicial "F14"	AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.	1.650,81 m ²	633,51 u.a.	6.072.628 Pts	F.R.16301
Finca inicial "F15"	D.Francisco Conesa Artés	1.157,00 m ²	444,01 u.a.	4.256.111 Pts	F.R.41643
Finca inicial "F15bis"	D.Amaro Conesa Alcoba	373,00 m ²	143,14 u.a.	1.372.108 Pts	F.R.42693
Finca inicial "F16"	D.Antonio Solano Lorente	219,00 m ²	84,04 u.a.	805.608 Pts	F.R.36826
Finca inicial "F17"	D.Fidel Tomás Martínez	135,00 m ²	51,81 u.a.	496.608 Pts	F.R.32290
Finca inicial "F18"	D.Juan Conesa Ros	82,00 m ²	31,47 u.a.	301.643 Pts	F.R.25604
Superficie total que otorga derecho a aprovechamiento		74.606,61 m²	28.631,03 u.a.	274.446.011 Pts	
Viarío existente	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	289,39 m ²			Sin matricular
Total fincas aportadas		74.896,00 m²	28.631,03 u.a.	274.446.011 Pts	
Derecho municipal	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.		4.997,16 u.a.	47.900.844 Pts	
Total			33.628,19 u.a.	322.346.855 Pts	
Excesos 1	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.		11.037,00 u.a.	105.796.415 Pts	
Excesos 2	TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.		5.306,41 u.a.	50.865.170 Pts	
Total			49.971,60 u.a.	479.008.440 Pts	

Derecho acumulado por propietarios

Titularidad	Superficie	Derecho a aprovechamiento	Valor
GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	42.821,57 m ²	32.467,37 u.a.	311.219.617 Pts
TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.	21.344,17 m ²	13.497,45 u.a.	129.381.300 Pts
D.Juan García Ros	4.009,00 m ²	1.538,49 u.a.	14.747.407 Pts
Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera	2.815,06 m ²	1.080,31 u.a.	10.355.409 Pts
AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.	1.650,81 m ²	633,51 u.a.	6.072.628 Pts
D.Francisco Conesa Artés	1.157,00 m ²	444,01 u.a.	4.256.111 Pts
D.Amaro Conesa Alcoba	373,00 m ²	143,14 u.a.	1.372.108 Pts
D.Antonio Solano Lorente	219,00 m ²	84,04 u.a.	805.608 Pts
D.Fidel Tomás Martínez	135,00 m ²	51,81 u.a.	496.608 Pts
D.Juan Conesa Ros	82,00 m ²	31,47 u.a.	301.643 Pts
	74.606,61 m²	49.971,60 u.a.	479.008.440 Pts

Esquema de correspondencia entre aportaciones y adjudicaciones

Finca origen	Cuantía del derecho		Aprovechamiento asignado		Parcelario resultante			Excesos de adjudicación		Coste Urbanización	Indemniz. Metálico	Afección real	
	Total Finca	Parcial	Parcial	Total Parcela	Cuota origen	Parcela	Adjudicatario	Parcial	Total			Importe	Cuota
Finca inicial "F1"		79.716.817 Pts	79.656.638 Pts	157.403.441 Pts	50,6067%	Parcela 2.1	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	- 60.180 Pts	118.916 Pts	54.638.349 Pts			
Finca inicial "F2"		3.972.861 Pts	3.969.862 Pts		2,5221%			- 2.999 Pts					
Finca inicial "F3"		58.584.986 Pts	58.540.759 Pts		37,1915%			- 44.227 Pts					
Finca inicial "F4"		5.098.505 Pts	5.094.656 Pts		3,2367%			- 3.849 Pts					
Finca inicial "F5"		437.750 Pts	437.420 Pts		0,2779%			- 330 Pts					
Finca inicial "F6"		9.564.295 Pts	9.557.075 Pts		6,0717%			- 7.220 Pts					
Finca inicial "F7"		147.143 Pts	147.032 Pts		0,0934%			- 111 Pts					
Derecho y excesos 1	153.697.259 Pts	59.836.338 Pts	60.228.326 Pts		Parcela 1.3	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	391.989 Pts	20.906.635 Pts		21.298.624 Pts	12,5841%		
		93.860.922 Pts	94.475.806 Pts		Parcela 2.2		614.884 Pts	32.794.722 Pts		33.409.606 Pts	19,7397%		
Derecho y excesos 2		50.865.170 Pts	51.455.573 Pts		Parcela 1.2	ERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.	590.403 Pts	17.861.411 Pts		18.451.815 Pts	10,9021%		
Finca inicial "F8"		37.756.636 Pts	37.683.628 Pts	78.364.307 Pts	48,0877%	Parcela 1.1	ERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.	- 73.008 Pts	151.823 Pts	27.202.051 Pts			
Finca inicial "F9"		16.450.587 Pts	16.418.778 Pts		20,9519%			- 31.810 Pts					
Finca inicial "F10"		19.247.187 Pts	19.209.970 Pts		24,5137%			- 37.218 Pts					
Finca inicial "F11"		5.061.719 Pts	5.051.932 Pts		6,4467%			- 9.788 Pts					
Finca inicial "F12"		14.747.407 Pts	17.545.507 Pts		Parcela 1.4	D.Juan García Ros	2.798.100 Pts	6.090.448 Pts		8.888.548 Pts	5,2517%		
Finca inicial "F13"		10.355.409 Pts	9.777.326 Pts		Parcela 6.1	Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera	- 578.084 Pts	3.393.934 Pts		2.815.851 Pts	1,6637%		
Finca inicial "F14"		6.072.628 Pts	5.751.368 Pts		Parcela 6.2	AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.	- 321.260 Pts	1.996.432 Pts		1.675.172 Pts	0,9898%		
Finca inicial "F15"		4.256.111 Pts	4.006.786 Pts		Parcela 5.3	D.Francisco Conesa Artés	- 249.325 Pts	1.390.848 Pts		1.141.523 Pts	0,6745%		
Finca inicial "F15bis"		1.372.108 Pts		Cancelación sin Adjudicación		D.Amaro Conesa Alcoba	- 1.372.108 Pts			- 1.372.108 Pts			
Finca inicial "F16"		805.608 Pts					D.Antonio Solano Lorente	- 805.608 Pts			- 805.608 Pts		
Finca inicial "F17"		496.608 Pts					D.Fidel Tomás Martínez	- 496.608 Pts			- 496.608 Pts		
Finca inicial "F18"		301.643 Pts					D.Juan Conesa Ros	- 301.643 Pts			- 301.643 Pts		
		479.008.440 Pts						0 Pts	166.274.831 Pts		- 2.975.967 Pts	169.250.798 Pts	100,0000%

Distribución de indemnizaciones previas

P.P. Sector Central

Parcela 2.1		32,2122%	958.625 Pts	
Parcela 1.3	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	12,5841%	374.498 Pts	1.920.570 Pts
Parcela 2.2		19,7397%	587.447 Pts	
Parcela 1.2	TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.	10,9021%	324.442 Pts	800.071 Pts
Parcela 1.1		15,9823%	475.629 Pts	
Parcela 1.4	D.Juan García Ros	5,2517%	156.289 Pts	156.289 Pts
Parcela 6.1	Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera	1,6637%	49.512 Pts	49.512 Pts
Parcela 6.2	AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.	0,9898%	29.455 Pts	29.455 Pts
Parcela 5.3	D.Francisco Conesa Artés	0,6745%	20.072 Pts	20.072 Pts

100,0000% 2.975.967 Pts 2.975.967 Pts

Interesados en el proyecto		Uso y norma	Naturaleza		I/E		C/H		
Excmo. Ayuntamiento de Cartagena		Residencial-E1(Vc3)	Lucrativo		8 plantas		1,10		
GARCÍA Y MESEGUER, S.A.		Residencial-Vc1	Lucrativo		1,20		1,00		
TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.		Equipamiento Genérico-EG	Lucrativo		0,80		1,10		
D.Juan García Ros		Equipamiento Cívico-EC	Cesión		0,80				
Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera		Deportivo-EJ	Cesión		0,20				
AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.		Guardería-EE	Cesión		0,35				
D.Francisco Conesa Artés		Docente-EE	Cesión		0,35				
D.Amaro Conesa Alcoba		Espacio Libre-JAR	Cesión						
D.Antonio Solano Lorente		Servicios Técnicos-ST	Cesión						
D.Fidel Tomás Martínez		Sist.Gen.Espacio Libre	Cesión						
D.Juan Conesa Ros		Viario	Cesión					Valor u.a.	9.585,61 Pts
Parcela	Adjudicatario	Uso y norma	Naturaleza	Superficie	I/E	Edificable	C/H	Aprov.	Valoración
Parcela 1.1	TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S./	Residencial-E1(Vc3)	Lucrativo	1.202,00 m ²	8 plantas	7.432,00 m ²	1,10	8.175,20 u.a.	78.364.307 Pts
Parcela 1.2	TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S./	Residencial-E1(Vc3)	Lucrativo	1.143,00 m ²	8 plantas	4.880,00 m ²	1,10	5.368,00 u.a.	51.455.573 Pts
Parcela 1.3	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	Residencial-E1(Vc3)	Lucrativo	853,00 m ²	8 plantas	5.712,00 m ²	1,10	6.283,20 u.a.	60.228.326 Pts
Parcela 1.4	D.Juan García Ros	Residencial-E1(Vc3)	Lucrativo	353,00 m ²	8 plantas	1.664,00 m ²	1,10	1.830,40 u.a.	17.545.507 Pts
Totales Manzana 1				3.551,00 m²		19.688,00 m²		21.656,80 u.a.	207.593.713 Pts
Parcela 2.1	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	Residencial-E1(Vc3)	Lucrativo	3.564,00 m ²	8 plantas	14.928,00 m ²	1,10	16.420,80 u.a.	157.403.441 Pts
Parcela 2.2	GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	Residencial-E1(Vc3)	Lucrativo	1.555,00 m ²	8 plantas	8.960,00 m ²	1,10	9.856,00 u.a.	94.475.806 Pts
Totales Manzana 2				5.119,00 m²		23.888,00 m²		26.276,80 u.a.	251.879.247 Pts
Parcela 3.1	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Deportivo-EJ	Cesión	2.280,00 m ²	0,20	456,00 m ²			- Pts
Parcela 3.2	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Guardería-EE	Cesión	1.000,00 m ²	0,35	350,00 m ²			- Pts
Parcela 3.3	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Docente-EE	Cesión	5.000,00 m ²	0,35	1.750,00 m ²			- Pts
Totales Manzana 3				8.280,00 m²		2.556,00 m²			- Pts
Parcela 4	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Espacio Libre-JAR	Cesión	12.351,00 m ²					- Pts
Totales Manzana 4				12.351,00 m²					- Pts
Parcela 5.1	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Servicios Técnicos-ST	Cesión	37,00 m ²		25,00 m ²			- Pts
Parcela 5.2	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Equipamiento Cívico-EC	Cesión	1.425,00 m ²	0,80	1.140,00 m ²			- Pts
Parcela 5.3	D.Francisco Conesa Artés	Equipamiento Genérico-EG	Lucrativo	475,00 m ²	0,80	380,00 m ²	1,10	418,00 u.a.	4.006.786 Pts
Totales Manzana 5				1.937,00 m²		1.545,00 m²		418,00 u.a.	4.006.786 Pts
Parcela 6.1	Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera	Residencial-Vc1	Lucrativo	850,00 m ²	1,20	1.020,00 m ²	1,00	1.020,00 u.a.	9.777.326 Pts
Parcela 6.2	AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.	Residencial-Vc1	Lucrativo	500,00 m ²	1,20	600,00 m ²	1,00	600,00 u.a.	5.751.368 Pts
Totales Manzana 6				1.350,00 m²		1.620,00 m²		1.620,00 u.a.	15.528.694 Pts
Calles	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Viario	Cesión	17.608,00 m ²					- Pts
Total viario				17.608,00 m²					- Pts
Parque	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	Sist.Gen.Espacio Libre	Cesión	24.700,00 m ²					- Pts
Total Parque				24.700,00 m²					- Pts
Totales de la unidad				74.896,00 m²		49.297,00 m²		49.971,60 u.a.	479.008.440 Pts

Adjudicaciones por propietarios

Adjudicatario	Superficie	Edificable	Aprov.	Valoración
Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	64.401,00 m ²	3.721,00 m ²	0,00 u.a.	- Pts
GARCÍA Y MESEGUER, S.A.	5.972,00 m ²	29.600,00 m ²	32.560,00 u.a.	312.107.573 Pts
TERRENOS COMERCIALES E INMUEBLES S.A.	2.345,00 m ²	12.312,00 m ²	13.543,20 u.a.	129.819.880 Pts
D.Juan García Ros	353,00 m ²	1.664,00 m ²	1.830,40 u.a.	17.545.507 Pts
Dª .Ana Sebastiana Rodríguez Yúfera	850,00 m ²	1.020,00 m ²	1.020,00 u.a.	9.777.326 Pts
AUTO INDUSTRIA CARTAGENA, S.L.	500,00 m ²	600,00 m ²	600,00 u.a.	5.751.368 Pts
D.Francisco Conesa Artés	475,00 m ²	380,00 m ²	418,00 u.a.	4.006.786 Pts
D.Amaro Conesa Alcoba				
D.Antonio Solano Lorente				
D.Fidel Tomás Martínez				
D.Juan Conesa Ros				
	74.896,00 m²	49.297,00 m²	49.971,60 u.a.	479.008.440 Pts

