

ADAPTADO A LAS CONDICIONES DE APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
- ENERO 08 -



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 12/11/07 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba ..... el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a...19... de Diciembre de 2008  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

# MEMORIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06/06/08 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, a...18... de Diciembre de 2008  
EL SECRETARIO DE GERENCIA



**PROYECTO:** REPARCELACIÓN

**EMPLAZAMIENTO:** U.E. 4 DEL P.E.R.I. DE EL ALGAR – CARTAGENA.-

**PROMOTOR:** FERMIN MARTÍNEZ GARCÍA Y OTROS

**ARQUITECTO:** IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ

**1.- OBJETO Y ENCARGO.**

El presente proyecto tiene por objeto la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la U.E. 4 del PERI de El Algar y la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la administración en cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El encargo del presente proyecto se ha realizado por D. Fermín Martínez García, con D.N.I. 22.799.318 Q, domicilio en C/ San Javier, Nº 37, El Algar – Cartagena (Murcia) y otros propietarios

**El proceso se realizará por concertación indirecta.**

**2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

La Unidad de Actuación tiene una superficie de 23.362 m<sup>2</sup>, linda al Norte con Calle Reinosá, al Sur con calle Santillana del Mar y Plaza Doctor Asensio, al Este con casas recayentes a calle San Javier, y al Oeste con calle Santillana del Mar y General Prim.

**3.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.**

Los terrenos están sin cultivar en la actualidad y no existe arbolado; existe una edificación, compatible con la ordenación, destinada a centro cívico y social ubicada en la parcela 6-1 EC del Excmo Ayuntamiento de Cartagena.

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





**4.- PROPIEDAD DEL SUELO AFECTADO**

|       | Titular   | F registral | Sup. registral          | Sup. medición            | Cuota particip | Dcho aprovech |
|-------|---|-------------|-------------------------|--------------------------|----------------|---------------|
| 1     | Isidoro Casanova Martínez y María Carmen Sanmartín Ramón. | 8.236       | 4.827,00 m <sup>2</sup> | 4.945,00 m <sup>2</sup>  | 22,09 %        | 19,88 %       |
| 2     | Encarnación Martínez Albadalejo                           | 1.320       | 2.854,00 m <sup>2</sup> | 2.524,00 m <sup>2</sup>  | 11,27 %        | 10,15 %       |
| 3     | Encarnación Martínez Albadalejo y Vicente Lucas Pardo     | 23.414/BIS  | 2.902,00 m <sup>2</sup> | 2.616,00 m <sup>2</sup>  | 11,68 %        | 10,52 %       |
| 4     | Encarnación y Eladio Tristante Martínez                   | 23.412/BIS  | 2.715,00 m <sup>2</sup> | 2.473,00 m <sup>2</sup>  | 11,05 %        | 9,94 %        |
| 5     | Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena                   | 25.100      | 700,00 m <sup>2</sup>   | 700,00 m <sup>2</sup>    | 3,13 %         | 2,81 %        |
| 6     | José Martínez García                                      | 49.483      | 3.688,00 m <sup>2</sup> | 3.796,00 m <sup>2</sup>  | 16,95%         | 15,26 %       |
| 7     | Fermín Martínez García e Hijos, S.L.                      | 49.485      | 1.246,00 m <sup>2</sup> | 1.284,00 m <sup>2</sup>  | 5,73 %         | 5,16 %        |
| 8     | Fermín Martínez García e Hijos, S.L.                      | 49.487      | 2.442,00 m <sup>2</sup> | 2.658,00 m <sup>2</sup>  | 11,87 %        | 10,68 %       |
| 9     | Fermín Martínez García e Hijos, S.L.                      | 41.087      | 1.165,00 m <sup>2</sup> | 1.043,00 m <sup>2</sup>  | 4,66 %         | 4,19 %        |
| 10    | Fermín Martínez García e Hijos, S.L.                      | 10.518      | 232,50 m <sup>2</sup>   | 350,00 m <sup>2</sup>    | 1,56 %         | 1,41 %        |
| 11    | Camino existente Ayuntamiento                             |             |                         | 973,00 m <sup>2</sup>    |                | 10,00 %       |
| TOTAL |   |             |                         | 23.362,00 m <sup>2</sup> | 100,00 %       | 100,00 %      |

**FINCA N° 1**

**Descripción:**

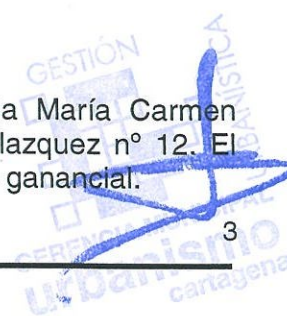
Rústica: Trozo de terreno de superficie según título de 4.827,00 m<sup>2</sup> y según reciente medición, de 4.945 m<sup>2</sup> dentro del suelo urbano, Unidad de Ejecución 4 Plan Especial de Reforma Interior de El Algar, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Linda al Norte con calle General Prim y D. Fermín y D. José Martínez García; al Sur con, referidos Sres D. Fermín y D. José Martínez García; al Este con Dña Carmen, Dña Encarnación y Dña María Dolores Martínez Albadalejo; y al Oeste con, Dña María y Don Isidoro Casanova

**Cargas:**

Libre de cargas

**Titularidad:**

Don Isidoro Casanova Martínez con D.N.I. 22.894.738 D y Doña María Carmen Sanmartín Ramón, con DNI 74.354.815 R, con domicilio en C/ Velazquez n° 12. El Algar, ambos al 100% del pleno dominio con carácter presuntamente ganancial.



**Título**

Escritura de compraventa

**Inscripción:**

Finca 8.236 de la sección 1ª, tomo 396, libro 125, folio 158, alta 2 del Registro de la Propiedad de la Unión

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 22,09 %.

**FINCA Nº 2**

**Descripción:**

Rustica: Trozo de terreno de superficie, según título de 2.854,00 m<sup>2</sup> y según reciente medición de 2.524 m<sup>2</sup>, dentro del suelo urbano, Unidad de Ejecución 4, Plan Especial de Reforma Interior, diputación de El Algar. Linda al Norte con Camino Vecinal del Chischas; al Sur con, la que se adjudica a su hermana Doña María Dolores; al Este con, casa que se adjudica a su hermano Don Salvador y el patio que adquiere por el mismo título también, Doña Encarnación Martínez Albadalejo; y al Oeste con, tierra de Don Martín Casanova Aparicio

**Cargas:**

Gravada la descrita finca con servidumbre de PASO, a favor de la finca inscrita con el número Registral 23412 y 23414, propiedad de Doña María Dolores Martínez Albadalejo.

**Titularidad:**

Doña Encarnación Martínez Albadalejo, con DNI 22916346C y domicilio en C/ San Javier nº 33, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.

**Título:**

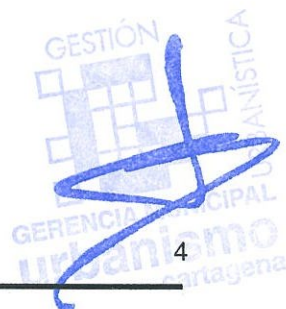
De herencia, con carácter privativo

**Inscripción:**

Finca 1.320, de la sección 1ª, tomo 255, libro 71, folio 46, alta 15 del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 11,27 %.





### **FINCA Nº 3**

#### **Descripción:**

Rustica Trozo de terreno, según título de 2.902,00 m<sup>2</sup> y según reciente medición de superficie 2.616,00 m<sup>2</sup>, dentro del suelo urbano, Unidad de Ejecución 4, Plan Especial de Reforma Interior de El Algar, término municipal de Cartagena. Linda al Norte con tierra que se adjudica a su hermana Doña Encarnación y la de Don Juan Mendoza; al Sur con, la adjudicada a su hermana Doña Carmen y la de Don Pedro Aparicio; al Este con, Don Pedro Aparicio y Don Juan Mendoza; y al Oeste con, la de Don Martín Casanova Aparicio.

#### **Cargas:**

Gravada la descrita finca con servidumbre de PREDIO SIRVIENTE, a favor de la finca inscrita con el número Registra 23412/BIS, propiedad de INSCRIPCIÓN.

#### **Titulares:**

Doña Encarnación Martínez Albadalejo, con DNI 22.916.346 C y Don Vicente Lucas Pardo, con DNI 22.911.554N y domicilio en C/ San Javier nº 3, El Algar, ambos al 100% del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial.

#### **Título:**

Escritura de compraventa

#### **Inscripción:**

Finca 23.414/BIS, de la sección 1<sup>a</sup>, tomo 640, libro 276, folio 64, alta 4 del Registro de la Propiedad de La Unión.

#### **Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 11,68 %.

### **FINCA Nº 4**

Rustica: una tierra de secano con algunos árboles y una balsa, sita en la diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Su superficie, según título es de 2.715,00 m<sup>2</sup> y según reciente medición, es de 2.473,00 m<sup>2</sup>. Linda por el Norte con la tierra que se adjudica a su hermana Doña María Dolores y con la de Pedro Aparicio; por el Oeste con la tierra que se adjudica a su hermana, Doña Maria Dolores y con la de Martín Casanova Aparicio; por el Sur, con la de Fermín y José Martínez García y por el Este, con casas de Salvador Illán, Agustín Martínez, Ángeles Aparicio y Vicente Navarro.

#### **Cargas:**

Esta finca se encuentra gravada con afecciones fiscales

#### **Titulares:**

Doña Encarnación Tristante Martínez, con DNI 22979515 P y domicilio en C/ Leon, nº 11, El Algar, al 50 % del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo

y Don Eladio Tristante Martínez, con DNI 22985918 V y domicilio en C/ Leon, nº 11, El Algar al 50 % del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

**Título:**

Escritura de compraventa

**Inscripción:**

Finca 23.412/BIS, de la sección 1ª, tomo 640, libro 276, folio 62, alta 4 del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 11,05 %.

**FINCA Nº 5**

**Descripción:**

Rustica, una tierra de secano sita en la diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Su superficie, según título y según reciente medición, de 700 m<sup>2</sup>. Linda al Norte con terrenos de Don Martín Casanova; por el Oeste con camino vecinal y por el Sur y por el Oeste con finca de la que se segrega.

**Cargas:**

Libre de cargas

**Titular:**

Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena.

**Título:**

Título de compraventa

**Inscripción:**

Finca 25.100, de la sección 1ª, tomo 674, libro 296, folio 187, alta 1 del Registro de la Propiedad de La Unión.

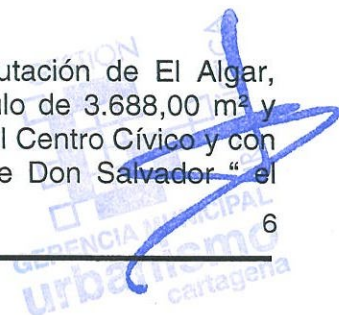
**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 3,13 %.

**FINCA Nº 6**

**Descripción:**

Urbana: trozo de terreno sito en el paraje de La Cañada, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena, tiene una superficie, según título de 3.688,00 m<sup>2</sup> y según reciente medición de 3.796,00 m<sup>2</sup>. Linda por el Norte con, el Centro Cívico y con fincas de los herederos de Don Martín Casanova Aparicio y de Don Salvador " el





Rojo"; por el Oeste con, el Centro Cívico y la calle de Santillana del Mar; por el Sur, con dicha calle; y por el Este, con terreno que también se segrega de la finca matriz de la que esta procede que se adjudica a Don Fermín Martínez García.

**Cargas:**

La Afección durante el plazo de CINCO años contados desde el día 3 de febrero de 2005 por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**Titular:**

Don José Martínez García, con DNI 22881054X y domicilio en C/ San Javier, nº 35, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de adjudicación con carácter privativo.

**Título:**

Título de adjudicación

**Inscripción:**

Finca 49.483, de la sección 1ª, tomo 1.129, libro 583, folio 22, alta 1 del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 16,95 %.

**FINCA Nº 7**

**Descripción:**

Rústica: Trozo de terreno sito en La Cañada, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena, tiene una superficie, según título de 1.246,00 m<sup>2</sup> y según reciente medición, de 1.284 m<sup>2</sup>. Linda por el Norte, con finca de los herederos de Don Salvador "el Rojo"; por el Oeste, con finca que también se segrega de la matriz de la que esta procede, que se adjudica a Don José Martínez García; por el Sur, con la calle de Santillanda del Mar y en una pequeña porción con la calle Agera; y por el Este, con resto de la finca de la que se segrega, que se reservan los exponentes.

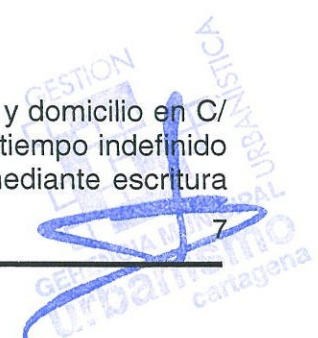
**Cargas:**

La afección durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 3 de febrero de 2005 por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La afección durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 8 de junio de 2005 por el Impuesto de actos jurídicos.

**Titulares:**

Fermín Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. número B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, C.P. 30.366 – El Algar, Cartagena, constituida por tiempo indefinido con la referida denominación, bajo la firma de Sociedad Limitada, mediante escritura



pública otorgada en Cartagena, el día 15 de Mayo de 2.002, ante su notario D. Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 1889, libro: 0, folio: 141, sección: 8, hoja: MU-41000, inscripción 1ª.

**Título:**

Título de aportación

**Inscripción:**

Finca 49.485, de la sección 1ª, tomo 1.129, libro 583, folio 24, alta 2 del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 5,73 %

**FINCA Nº 8**

**Descripción:**

Rústica: trozo de terreno situado en el paraje de La Cañada, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena, tiene una superficie, según título de 2.442,00 m<sup>2</sup> y reciente medición de 2.658 m<sup>2</sup>. Linda por el Norte, con finca de los herederos de Salvador "el Rojo"; por el Oeste, con resto de la finca de la que se segrega, que se reservan los exponentes; por el Sur, con la calle Agera; y por el Este, de Don Cosme Martínez Sánchez.

**Cargas:**

La afección durante el plazo de Cinco Años contados desde el día 3 de febrero de 2005 por el Impuesto de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La afección durante el plazo de Cinco Años contados desde el día 8 de junio de 2005 por el Impuesto de actos jurídicos

**Titulares:**

Fermín Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. número B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, C.P. 30.366 – El Algar, Cartagena, constituida por tiempo indefinido con la referida denominación, bajo la firma de Sociedad Limitada, mediante escritura pública otorgada en Cartagena, el día 15 de Mayo de 2.002, ante su notario D. Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 1889, libro: 0, folio: 141, sección: 8, hoja: MU-41000, inscripción 1ª.  
Al 100 % del pleno dominio por título de aportación.

**Título:**

Título de aportación





**Inscripción:**

Finca 49.487, de la sección 1ª, tomo 1.129, libro 583, folio 26, alta 2 del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 11,87 %.

**FINCA Nº 9**

**Descripción:**

Solar: Trozo de terreno de superficie, según reciente medición, de 1.043 m<sup>2</sup>, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena, tiene una. Linda al frente, con plaza de su situación, más del comprador Don Francisco Conesa, Don Francisco Navarro Torres y Otros; al Fondo, con herederos de Don Salvador Martínez; a la Izquierda, con resto de la finca de donde se segrega; y a la derecha, entrando, más de comprador, Don Francisco Conesa; Don Francisco Navarro Fernández, Don Francisco Navarro Torres y otros y más de comprador

**Es parte y se segrega de:**

Solar: Trozo de terreno de superficie, según título y según reciente medición, de 1.165 m<sup>2</sup>, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena, tiene una. Linda al frente, con plaza de su situación, más del comprador Don Francisco Conesa, Don Francisco Navarro Torres y Otros; al Fondo, con herederos de Don Salvador Martínez; a la Izquierda, con resto de la finca de donde se segrega; y a la derecha, entrando, más de comprador, Don Francisco Conesa; Don Francisco Navarro Fernández, Don Francisco Navarro Torres y otros y más de comprador

**Cargas:**

La afección durante el plazo de Cinco Años contados desde el día 8 de junio de 2005 por el Impuesto de actos jurídicos.

**Titulares:**

Fermín Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. número B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, C.P. 30.366 – El Algar, Cartagena, constituida por tiempo indefinido con la referida denominación, bajo la firma de Sociedad Limitada, mediante escritura pública otorgada en Cartagena, el día 15 de Mayo de 2.002, ante su notario D. Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 1889, libro: 0, folio: 141, sección: 8, hoja: MU-41000, inscripción 1ª.  
Al 100 % del pleno dominio por título de aportación.

**Título:**

Título de aportación

**Inscripción:**

Finca 41.087, de la sección 1ª, tomo 898, libro 437, folio 124, alta 2 del Registro de la Propiedad de La Unión

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 4,66 %.

**FINCA N° 10**

**Descripción:**

Solar: Trozo de terreno de forma irregular, sito en el Chischas, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena, con una superficie según título de 232,50 m<sup>2</sup> y según reciente medición de 350,00 m<sup>2</sup>. Linda por el Norte, con la calle de su situación llamada de Prim; por el Sur, con camino que conduce a la carretera de Los Alcázares; por el Este, con línea de dos metros, con el referido camino y por el Oeste, en línea de trece metros, cincuenta centímetros, con propiedad de Martín Casanova Aparicio

**Cargas:**

Libre de cargas.

**Titulares:**

Fermín Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. número B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, C.P. 30.366 – El Algar, Cartagena, constituida por tiempo indefinido con la referida denominación, bajo la firma de Sociedad Limitada, mediante escritura pública otorgada en Cartagena, el día 15 de Mayo de 2.002, ante su notario D. Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 1889, libro: 0, folio: 141, sección: 8, hoja: MU-41000, inscripción 1<sup>a</sup>. Al 100 % del pleno dominio por título de aportación.

**Título:**

Título de aportación

**Inscripción:**

Finca 10.518, de la sección 1<sup>a</sup>, tomo 430, libro 146, folio 132, alta 1 del Registro de la Propiedad de La Unión

**Cuota de participación:**

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 1,56 %.

**Finca 11- Camino existente**

**Descripción:**

Existe además dentro de la Unidad de Ejecución 4 de El Algar un camino público con una superficie de 973,00 m<sup>2</sup>. Linda al Norte con C/ Reinosa; al Sur con C/ Santillana del Mar; al Oeste, con C/ General Prim; y al Este con fincas registrales 49.483, 49.485, 8.236 y 10.927.

El camino pertenece al Ayuntamiento desde tiempo inmemorial y se solicita al señor Registrador de la propiedad su inmatriculación registral al igual que el exceso existente



en las fincas de los propietarios 01 (finca registral 8.236), 06 (finca registral 49.483), 07 (finca registral 49.485), 08 (finca registral 49.487) y 10 (finca registral 10.518).

**- Cuadro resumen de fincas iniciales U.E 4 – PERI – EL ALGAR**

(Ver cuadro anexo)

**UNIDAD DE EJECUCION 4 - EL ALGAR - FINCAS INICIALES**

| Nº | Titular                          | Finca Reg nº | sup. Registro | sup. Real        | cuota inic.   | cuota adju.   | Uvh Derecho      |
|----|----------------------------------|--------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| 1  | Isidoro Casanova Mtnz            | 8.236        | 4.827,00      | 4.945,00         | 22,09         | 19,88         | 3.533,8489       |
| 2  | Encarnación Mtnz Albaladejo      | 1.320        | 2.854,00      | 2.524,00         | 11,27         | 10,15         | 1.803,7279       |
| 3  | Encarnación Mtnz Albaladejo      | 23414/BIS    | 2.902,00      | 2.616,00         | 11,68         | 10,52         | 1.869,4739       |
| 4  | Encarnación Tristante Mtnz       | 23412/BIS    | 2.715,00      | 2.473,00         | 11,05         | 9,94          | 1.767,2817       |
| 5  | Excmo Ayunt Cartagena            | 25.100       | 700,00        | 700,00           | 3,13          | 2,81          | 500,2415         |
| 6  | José Mtnz García                 | 49.483       | 3.688,00      | 3.796,00         | 16,95         | 15,26         | 2.712,7382       |
| 7  | Fermin Mtnz Garcia e Hijos, S.L. | 49.485       | 1.246,00      | 1.284,00         | 5,73          | 5,16          | 917,5858         |
| 8  | Fermin Mtnz Garcia e Hijos, S.L. | 49.487       | 2.442,00      | 2.658,00         | 11,87         | 10,68         | 1.899,4884       |
| 9  | Fermin Mtnz Garcia e Hijos, S.L. | 41.087       | 1.165,00      | 1.043,00         | 4,66          | 4,19          | 745,3598         |
| 10 | Fermin Mtnz Garcia e Hijos, S.L. | 10.518       | 232,50        | 350,00           | 1,56          | 1,41          | 250,1207         |
| 11 | Camino existente<br>Ayuntamiento |              |               | 973,00           |               | 10,00         | 1777,763         |
|    |                                  |              |               | <b>23.362,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>17.777,63</b> |





## **5.- VALORACIÓN DE DERECHOS – BENEFICIOS.**

Las parcelas edificables de uso residencial tienen una superficie de 11.203,00 m<sup>2</sup>.

## **6.- ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES**

### **6.1.- Criterios de adjudicación - parcelas resultantes.**

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

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

GESTIÓN  
GERENCIA  
URBANA  
12



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

### 6.2.1.- Valor del aprovechamiento urbanístico.

Partiendo de un valor de referencia de 1.750€ por cada m<sup>2</sup> edificable, el valor del suelo sería el 20%, es decir:

$$1.750€ \times 20\% = 350€$$

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

#### Parcelas Vu1

El valor de las parcelas Vu1, será:

Superficie x edificabilidad = metros cuadrados edificables x 1.750€ x coeficiente sobre norma x coeficiente sobre uso = valor aprovechamiento homogeneizado

$$\begin{aligned} 2.317 \times 0,7 &= 1.621,90\text{m}^2 \times 1.750€ = 2.838.325€ \times 1,3 \times 1 = \\ &= 3.689.822,50€ = 3.689.822,50€ \times 20\% = 737.964,50€ \\ 2.317 \times 0,7 \times 1,3 \times 1 &= 2.108,47 \text{ u.v.h.} \end{aligned}$$

#### Parcelas Vc1

El valor de las parcelas Vc1 será:

Superficie x edificabilidad = metros cuadrados edificables x 1.750€ x coeficiente sobre norma x coeficiente sobre uso = valor aprovechamiento homogeneizado

$$\begin{aligned} 3.837,01 \times 1,4 &= 5.371,814\text{m}^2 \times 1.750€ = 9.400.674€ \times 1 \times 1 = \\ &= 9.400.674 \times 20\% = 1.880.134,90€ \end{aligned}$$

$$3.837,01 \times 1,4 \times 1 \times 1 = 5.371,81 \text{ u.v.h.}$$

$$\begin{aligned} 601,99 \times 1,4 &= 842.786 \times 1.750€ = 1.474.875,50€ \times 1 \times 0,2 = \\ &= 294.975,10€ \times 20\% = 58.995,02€ \end{aligned}$$

$$601,99 \times 1,4 \times 1 \times 0,2 = 168,55 \text{ u.v.h.}$$

#### Parcelas Vc3

El valor de las parcelas Vc3, será:

Superficie x edificabilidad = metros cuadrados edificables x 1.750€ x coeficiente sobre norma x coeficiente sobre uso = valor aprovechamiento homogeneizado

$$\begin{aligned} 4.447 \times \text{fondo edificable por altura} &= 12.661,01\text{m}^2 \times 1.750€ = \\ = 22.156.767,50 \times 0,8 \times 1 &= 17.725.414€ \times 20\% = 3.545.082,80€ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 12.661,01 \times \text{fondo edificable por altura} &= 12.661,01 \times 0,8 \times 1 = \\ &= 10.128,808 \text{ u.v.h.} \end{aligned}$$



El valor del aprovechamiento urbanístico homogeneizado es de:

|                 |                      |                         |
|-----------------|----------------------|-------------------------|
| En parcelas Vu1 | 737.964,50€          | 2.108,47 u.v.h.         |
| En parcelas Vc1 | 1.939.129,92€        | 5.540,36 u.v.h.         |
| En parcelas Vc3 | <u>3.545.082,80€</u> | <u>10.128,80 u.v.h.</u> |
| Total           | 6.222.177,22€        | 17.777,63 u.v.h.        |

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

$$6.222.177,22 / 17.777,63 = 350€ \text{ por u.v.h.}$$

### **Valor del 10% del aprovechamiento**

Estimado un valor por unidad de valor homogéneo de 350€, tendremos un valor total del aprovechamiento de 6.222.177,22€

|                    |       |               |
|--------------------|-------|---------------|
| 90% (propietarios) | ..... | 5.599.959,50€ |
| 10%(ayuntamiento)  | ..... | 622.217,722€  |

El proyecto de reparcelación adjudica al Excmo Ayuntamiento de Cartagena en concepto de cesión de aprovechamiento, la parcela 2-2. Esta parcela representa el 10 % de las unidades de valor homogéneo y el 2,86 % de las unidades de valor homogéneas a las que tiene derecho por la finca aportada.

### **6.3.- Parcelas resultantes**

#### **Manzana 1-1**

##### **Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 274,86 m<sup>2</sup>, destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la parcela 1-1 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con C/ General Prim; al sur, con manzana 1-2; al Este, con manzana 1-2; y al Oeste, con C/ Santillana de Mar.

##### **Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio a la mercantil Fermín Martínez García e Hijos S.L., con CIF: B30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de compraventa.

##### **Origen adjudicación:**

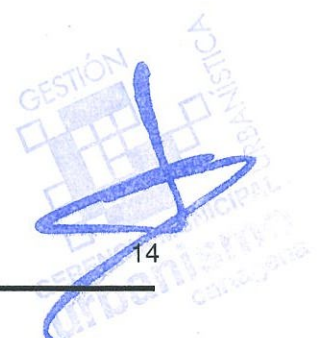
Finca registral N° 10.518

##### **Valor:**

La presente finca tiene un valor de 87.544,66 €

##### **Cargas:**

Sin Cargas.



**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 15.020,19 €, en concepto de gastos de urbanización, que representan un 1,614 % del total.

**Manzana 1-2**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 2.042,14 m<sup>2</sup>, destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 1-2 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con C/ General Prim; al Sur, con C/ Mariano Benlliure; al Este, con C/ Hiedra; y al Oeste, con manzana 1-1y C/ Santillana del Mar.

**Adjudicación:**

Don Isidoro Casanova Martínez con D.N.I. 22.894.738 D y Doña María Carmen Sanmartín Ramón, con DNI 74.354.815 R, con domicilio en C/ Velazquez nº 12. El Algar, ambos al 100% del pleno dominio con carácter presuntamente ganancial.

**Origen adjudicación:**

Finca registral Nº 8.236

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 650.423,34 €

**Cargas:**

Sin Cargas.

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 111.594,26 €, en concepto de gastos de urbanización, que representan un 11,990 % del total.

**Manzana 2-1**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 1.172,00,00 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial colectivo grado 3 (Vc3) sita en la manzana 2-1 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con C/ Reinosá; al sur, con Manzana 2-2; al Este, con Avda. Medrono; y al Oeste, con C/ Hiedra.

**Adjudicación:**

Se adjudica pro indiviso por una parte a:  
Propietario 02: Doña Encarnación Martínez Albadalejo, con DNI 22916346C y domicilio en C/ San Javier nº 33, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.



Propietario 03: Doña Encarnación Martínez Albadalejo, con DNI 22.916.346 C y Don Vicente Lucas Pardo, con DNI 22.911.554N y domicilio en C/ San Javier nº 3, El Algar, ambos al 100% del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial.

Propietario 04: Doña Encarnación Tristante Martínez, con DNI 22979515 P y domicilio en C/ Leon, nº 11, El Algar, al 50% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo y Don Eladio Tristante Martínez, con DNI 22985918 V y domicilio en C/ Leon, nº 11, El Algar, al 50% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

Proindivisa a los propietarios 02, 03 y 04 cada uno al 33,33%.

**Origen adjudicación:**

Finca Registral Nº 1.320, 23.414/BIS y 23.412/BIS.

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 852.742,10 €

**Cargas:**

Sin cargas.

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 146.308,06 €, en concepto de gastos de urbanización, que representa un 15,719 % del total.

**Manzana 2-2**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 1.052,00 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial Colectivo grado 3 (Vc3) sita en la manzana 2-2 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con manzana 2-1; al sur, con calle Santoña; al Este con Avenida del Madroño; y al Oeste, con calle Hiedra.

**Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

**Origen de adjudicación:**

2,81 % por adjudicación de finca aportada. Finca registral nº 25.100.

10 %, cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en concepto de aprovechamiento

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 797.305,00 €

**Cargas:**

Sin cargas

**Afecciones:**

La parcela no tiene afecciones.

**Manzana 3**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 2.806,00 m<sup>2</sup> destinada a espacios libres - Jardines sita en la parcela 3 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con C/ Reinososa; al Sur, con Pza Doctor Asensio; al Este, con Avda. Madroño; y al Oeste, con Avda. Madrono

**Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio a Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

**Origen adjudicación:**

Cesión de espacios libres.

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 0,01€

**Cargas:**

Sin cargas

**Afecciones:**

No tiene afecciones

**Manzana 4-1**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 708,28 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial Colectiva grado 1 (Vc1) sita en la manzana 4-1 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con calle Reinososa; al Sur, con manzana 4-2; al Este, con traseras de casas recayentes a calle San Javier; y al Oeste, con Avda del Madroño.

**Adjudicación:**

Doña Encarnación Martínez Albadalejo, con DNI 22916346C y domicilio en C/ San Javier nº 33, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.



**Origen adjudicación:**

Finca Registral Nº 1.320

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 347.058,95 €

**Cargas:**

La finca de procedencia se encuentra gravada con servidumbre de PASO, a favor de la finca inscrita con el número Registral 23.412 y 23.414, propiedad de Doña María Dolores Martínez Alvadalejo, que siendo contraria al planeamiento se extingue, solicitando al señor registrador su extinción.

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 59.546,19€, en concepto de gastos de urbanización, que representa un 6,398 % del total.

**Manzana 4-2**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 768,16 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial colectivo grado 1 (Vc1) sita en manzana 4-2 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con manzana 4-1; al Sur, con manzana 4-3; al Este, con traseras de casas recayentes a calle San Javier; y al Oeste, con Avda Madroño.

**Adjudicación:**

Doña Encarnación Martínez Albadalejo, con DNI 22.916.346 C y Don Vicente Lucas Pardo, con DNI 22.911.554N y domicilio en C/ San Javier nº 3, El Algar, ambos al 100% del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial.

**Origen adjudicación:**

Finca Registral Nº 23.414/BIS

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 370.071,10 €

**Cargas:**

La finca de procedencia se encuentra gravada con servidumbre de PREDIO SIRVIENTE, a favor de la finca inscrita con el número Registral 23.412, propiedad de INSCRIPCIÓN, que siendo contraria al planeamiento de extingue, solicitando al señor registrador su extinción.

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 63.494,47€, en concepto de gastos de urbanización, que representan un 6,822 del total.

**Manzana 4-3**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 822,89 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial colectiva grado 1 (Vc1) sita en la manzana 4-3 de la Unidad de Ejecución 4 de P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con la manzana 4-2; al Sur, con la manzana 4-4; al Este, con traseras de casas recayentes a calle San Javier; y al Oeste, con Avda Madroño.

**Adjudicación:**

Doña Encarnación Tristante Martínez, con DNI 22979515 P y domicilio en C/ Leon, nº 11, El Algar, al 50 % del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo y Don Eladio Tristante Martínez, con DNI 22985918 V y domicilio en C/ Leon, nº 11, El Algar al 50 % del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

**Origen adjudicación:**

Finca Registral N° 23.412/BIS

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 334.306 €

**Cargas:**

Libre de cargas

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 57.358,12 € , en concepto de gastos de urbanización, que representan un 6,162 % del total.

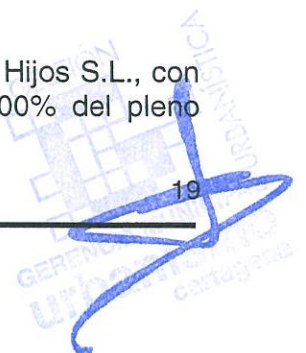
**Manzana 4-4**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 2.139,67 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial colectivo de grado 1 (Vc1) sita en la manzana 4-4 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con manzana 4-3; al Sur, con Pza Doctor Asensio; al Este, con traseras de casas recayentes a calle San Javier; y al Oeste, con calle Avda. Madroño.

**Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio a la mercantil Fermín Martínez García e Hijos S.L., con CIF: B30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de aportación.





**Origen adjudicación:**

Fincas registrales nº 49.487 y 41.087

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 887.674,76 €

**Cargas:**

Libre de cargas

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 152.301,65 € , en concepto de gastos de urbanización, que representan un 16,363 % del total.

**Manzana 5**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 530,00 m<sup>2</sup> destinada a espacios libres Juego de Niños, sita en la manzana 5 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con calle Mariano Benlliure; al Sur, con manzana 6-1; al Este, con calle Hiedra; y al Oeste, con calle Santillana del Mar.

**Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio a Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

**Origen adjudicación:**

Cesión de espacios libres.

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 0,01 €

**Cargas:**

Libre de cargas.

**Manzana 6-1**

**Descripción**

Trozo de terreno de superficie de 1.400,00 destinada a Equipamiento Cívico, sita en la manzana 6-1 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con manzana 5; al Sur, con manzana 6-2; al Este, con calle Hiedra; y al Oeste, con calle Santillana del Mar.

**Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio a Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

**Origen adjudicación:**

Cesión de equipamientos

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 0,01 €

**Cargas:**

Libre de cargas

**Manzana 6-2**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 32,00 m<sup>2</sup> destinada a servicios técnicos, Centro de Transformación, sita en la manzana 6-2 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con manzana 6-1; al Sur, con calle Santillana del Mar; al Este, con calle Hiedra; y al Oeste, con calle Santillana del Mar.

**Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio a la mercantil Fermín Martínez García e Hijos S.L., con CIF: B30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, El Algar, como urbanizador.

**Origen de adjudicación**

Cesión de servicios técnicos

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 0,01 €

**Cargas:**

Libre de cargas

**Manzana 7-1**

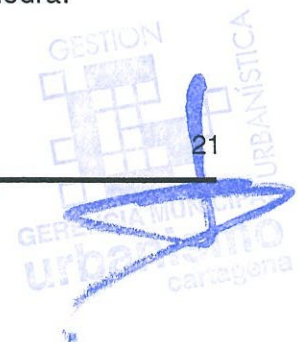
**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 748,00 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial Colectivo grado 3 (Vc3) sita en manzana 7-1 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con calle Santoña; al Sur, con manzana 7-2; al Este, con Avda. Madroño; y al Oeste, con calle Hiedra.

**Adjudicación:**

---

IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ  
- ARQUITECTO -





**Adjudicación:**

Don Isidoro Casanova Martínez con D.N.I. 22.894.738 D y Doña María Carmen Sanmartín Ramón, con DNI 74.354.815 R, con domicilio en C/ Velazquez nº 12. El Algar, ambos al 100% del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial.

**Origen adjudicación:**

Finca registral N° 8.236

**Valor:**

La presente finca tiene un valor de 586.425,70 €

**Cargas:**

Libre de cargas

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 100.615,17€, en concepto de gastos de urbanización, que representa un 10,810 % del total.

**Manzana 7-2**

**Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 470,00 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial colectivo grado 3 (Vc3), sita en la manzana 7-2 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con manzana 7-1; al Sur, con manzana 7-3; al Este, con Avda Madroño; y al Oeste, con calle Hiedra.

**Adjudicación:**

Se adjudica en pleno dominio a la mercantil Fermín Martínez García e Hijos S.L., con CIF: B30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de aportación.

**Origen adjudicación:**

Finca registral N° 49485

**Valor:**

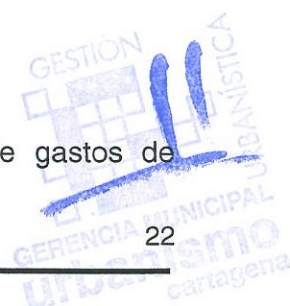
La presente finca tiene un valor de 359.163,70 €

**Cargas:**

Libre de cargas

**Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 61.622,99 €, en concepto de gastos de urbanización, que representa un 6,621 % del total.



### **Manzana 7-3**

#### **Descripción:**

Trozo de terreno de superficie 1.005,00 m<sup>2</sup> destinada a uso residencial norma Vial colectivo grado 3 (Vc3), sita en la manzana 7-3 de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con manzana 7-2; al Sur, con calle Santillana del Mar; al Este con Avda. Madroño; y al Oeste, con Avda. Hiedra.

#### **Adjudicación:**

Don José Martínez García, con DNI 22881054X y domicilio en C/ San Javier, nº 35, El Algar, al 100% del pleno dominio por título de adjudicación con carácter privativo.

#### **Origen adjudicación:**

Finca Registral N° 49.483

#### **Valor:**

La presente finca tiene un valor de 949.460,05 €

#### **Cargas:**

Libre de cargas

#### **Afecciones:**

La manzana está afectada al pago de 162.902,26 €, en concepto de gastos de urbanización, que representa un 17,502 % del total.

### **Viales**

#### **Descripción:**

Trozo de terreno destinado a viales, con una superficie de 7.391,00 m<sup>2</sup> destinada a viales sita en la Unidad de Ejecución 4 del PERI de El Algar, término municipal de Cartagena; linda con todas las manzanas de la referida unidad de actuación

#### **Adjudicación:**

Se le adjudica al Excmo Ayuntamiento de Cartagena como cesión de viales

#### **Valor:**

La presente finca tiene un valor de 0,01 €

#### **Cargas:**

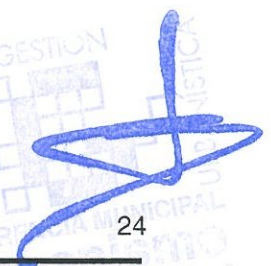
Libre de cargas



**Cuadro resumen de fincas resultantes**

(Ver cuadro anexo)

GESTION  
MUNICIPAL  
CARTAGENA



24

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 - EL ALGAR - FINCAS RESULTANTES**

| Parcela | Superficie       | Edific. | Sup. Edific.     | Coef. Hom. | Coef. Hom. | U.V.H.           | % ADJUC. | APROV.        | Adjud.            | Finca proc.     | VALOR               |
|---------|------------------|---------|------------------|------------|------------|------------------|----------|---------------|-------------------|-----------------|---------------------|
|         |                  |         |                  | S/ Norma   | S/Uso      |                  |          |               |                   |                 |                     |
| 1.1     | 274,86           | 0,7     | 192,40           | 1,3        | 1          | 250,13           |          | 1,407         | prop 10           | 10.518          | 87.544,66           |
| 1.2     | 2.042,14         | 0,7     | 1.429,50         | 1,3        | 1          | 1.858,35         |          | 10,453        | prop 01           | 8.236           | 650.423,34          |
| 2.1     | 1.172,00         |         | 3.045,50         | 0,8        | 1          | 2.436,41         |          | 13,705        | (*)               | (*)2            | 852.742,10          |
| 2.2     | 1.052,00         |         | 2.847,50         | 0,8        | 1          | 2.278,01         |          | 12,814        | Ayto.             |                 | 797.305,00          |
| 3       | 2.806,00         |         | -                |            |            | -                |          | 0,000         | Ayto.             |                 | -                   |
| 4.1     | 708,28           | 1,4     | 991,59           | 1          | 1          | 991,60           |          | 5,578         | prop 02           | 1.320           | 347.058,95          |
| 4.2     | 752,01           | 1,4     | 1.052,81         | 1          | 1          | 1.052,82         |          | 5,922         | prop 03           | 23.414/BIS      | 370.071,10          |
|         | 16,15            | 1,4     | 22,61            | 1          | 0,2        | 4,53             |          | 0,025         |                   |                 |                     |
| 4.3     | 647,09           | 1,4     | 905,93           | 1          | 1          | 905,93           |          | 5,096         | prop 04           | 23.412/BIS      | 334.306,00          |
|         | 175,80           | 1,4     | 246,12           | 1          | 0,2        | 49,23            |          | 0,277         |                   |                 |                     |
| 4.4     | 1.729,55         | 1,4     | 2.421,37         | 1          | 1          | 2.421,38         |          | 13,620        | prop 08 y prop 09 | 49.487 y 41.087 | 887.674,76          |
|         | 410,12           | 1,4     | 574,17           | 1          | 0,2        | 114,84           |          | 0,646         |                   |                 |                     |
| 5       | 530,00           |         | -                |            |            |                  |          | 0,000         | Ayto.             |                 | -                   |
| 6.1     | 1.400,00         |         |                  |            |            |                  |          |               | Ayto.             |                 | -                   |
| 6.2     | 32,00            |         | 20,00            |            |            |                  |          | 0,000         | prop 07           | 49485           | -                   |
| 7.1     | 748,00           |         | 2.094,37         | 0,8        | 1          | 1.675,50         |          | 9,425         | prop 01           | 8.236           | 586.425,70          |
| 7.2     | 470,00           |         | 1.282,72         | 0,8        | 1          | 1.026,18         |          | 5,772         | prop 07           | 49.485          | 359.163,70          |
| 7.3     | 1.005,00         |         | 3.390,92         | 0,8        | 1          | 2.712,74         |          | 15,259        | prop 06           | 49.483          | 949.460,05          |
|         |                  |         |                  |            |            |                  |          |               |                   |                 | -                   |
| Viales  | 7.391,00         |         |                  |            |            |                  |          |               | Ayto.             |                 | -                   |
|         | <b>23.362,00</b> |         | <b>20.517,51</b> |            |            | <b>17.777,63</b> |          | <b>100,00</b> |                   |                 | <b>6.222.175,36</b> |

(\*): proindiviso propietarios 02, 03, 04 al 33,33 %

(\*) 2: Fincas N° 1.320, 23.414/BIS y 23.412/BIS





**6.4.- Valor de gastos de urbanización.**

Los criterios de valoración de los gastos de urbanización son los establecidos en el art. 160 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, incluyendo los siguientes criterios.

**6.4.1.- Gastos iniciales y gestión.**

Se estiman unos gastos iniciales de:

|                                   |       |                   |
|-----------------------------------|-------|-------------------|
| Publicaciones                     | _____ | 1.800,00€         |
| Honorarios técnicos profesionales | _____ | <u>46.893,58€</u> |
| Total                             | _____ | 48.693,58€        |

**6.4.2.- Valoración de las obras de urbanización.**

Conforme se establece en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el coste de las obras de urbanización se calculará mediante cifra estimativa.

Se estiman unos gastos de urbanización de 35 € por metro cuadrado bruto, por lo tanto, la urbanización tiene un coste estimado de:

$$25.202 \times 35€ = 882.070,00€$$

**6.4.3.- Conclusión.**

Dentro de los gastos de urbanización se incluyen tres conceptos:

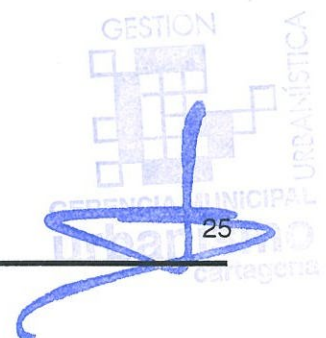
|                                  |       |                    |
|----------------------------------|-------|--------------------|
| 1. Gastos iniciales y de gestión | _____ | 48.693,58€         |
| 2. Obras de urbanización         | _____ | <u>882.070,00€</u> |
| Total                            | _____ | 930.763,58€        |

**Valor de las fincas resultantes**

El aprovechamiento urbanístico se ha valorado en 350€ por cada unidad de valor homogéneo.

**- Cuadro de gastos de urbanización**

(Ver cuadro anexo)



CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

| Parcela | Superficie       | % ADJUC.          |                | Adjud.            | Gtos. Urban.      | % PARTICIPACION |
|---------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|         |                  | U.V.H.            | APROV.         |                   |                   | SALDO FINAL     |
| 1.1     | 274,86           | 250,13            | 1,407          | prop 10           | 15.020,19         | 1,614           |
| 1.2     | 2.042,14         | 1.858,35          | 10,453         | prop 01           | 111.594,26        | 11,990          |
| 2.1     | 1.172,00         | 2.436,41          | 13,705         | (*)               | 146.308,06        | 15,719          |
| 2.2     | 1.052,00         | 2.278,01          | 12,814         | Ayto.             |                   |                 |
| 3       | 2.806,00         |                   | 0,000          | Ayto.             |                   | 0,000           |
| 4.1     | 708,28           | 991,60            | 5,578          | prop 02           | 59.546,19         | 6,398           |
| 4.2     | 752,01           | 1.052,82          | 5,922          | prop 03           | 63.494,47         | 6,822           |
|         | 16,15            | 4,53              | 0,025          |                   |                   |                 |
| 4.3     | 647,09           | 905,93            | 5,096          | prop 04           | 57.358,12         | 6,162           |
|         | 175,80           | 49,23             | 0,277          |                   |                   |                 |
| 4.4     | 1.729,55         | 2.421,38          | 13,620         | prop 08 y prop 09 | 152.301,65        | 16,363          |
|         | 410,12           | 114,84            | 0,646          |                   |                   |                 |
| 5       | 530,00           | 0,00              | 0,000          | Ayto.             |                   | 0,000           |
| 6.1     | 1.400,00         | 0,00              | 0,000          | Ayto.             |                   | 0,000           |
| 6.2     | 32,00            | 0,00              | 0,000          | prop 07           |                   | 0,000           |
| 7.1     | 748,00           | 1.675,50          | 9,425          | prop 01           | 100.615,17        | 10,810          |
| 7.2     | 470,00           | 1.026,18          | 5,772          | prop 07           | 61.622,99         | 6,621           |
| 7.3     | 1.005,00         | 2.712,74          | 15,259         | prop 06           | 162.902,26        | 17,502          |
| Viales  | 7.391,00         |                   |                | Ayto.             |                   |                 |
|         | <b>23.362,00</b> | <b>17.777,630</b> | <b>100,000</b> |                   | <b>930.763,36</b> | <b>100,000</b>  |

(\*): propietarios proindiviso 02,03,04 al 33,33 %





**7.- Valoración del 10% del aprovechamiento.**

El 10% del aprovechamiento tiene un valor de:

$$17.777,64 \text{ u.v.h.} \times 10\% = 1.777,76 \text{ u.v.h.}$$

Se ha estimado un valor de 350 euros por u.v.h.; tendríamos:

$$17.777,76 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ euros} = 6.222.216 \text{ euros}$$

El proyecto de reparcelación adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena la parcela 2-2 que representa el 10 % del aprovechamiento y el 2,81 % de aprovechamiento por finca aportada.

El valor en euros del 10 % sería:

$$1.777,76 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ €} = 622.221 \text{ €}$$

El valor en euros del 2,81 % sería:

$$500,24 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ €} = 175.084 \text{ €}$$

Valor total sería: 797.305 €

GERENCIA MUNICIPAL  
urbanismo  
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 12/11/07 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a...18... de Diciembre de 2007  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

**8.- Relación de propietarios afectados**

- 1 Don Isidoro Casanova Martínez con D.N.I. 22.894.738 D y Doña Carmen María Ramón San Martín, con DNI 74.354.815 R, con domicilio en C/ Velazquez nº 12. El Algar
- 2 Doña Encarnación Martínez Albaladejo, con D.N.I. 22.916.346 C, con domicilio en C/ San Javier nº33. El Algar
- 3 Doña Encarnación Martínez Albaladejo, con D.N.I. 22.916.346 C y Don Vicente Lucas Pardo con DNI 22.911.554 N y domicilio en C/ San Javier nº 3. El Algar
- 4 Doña Encarnación Tristante Martínez con DNI 22.979.515 P y Don Eladio Tristante Martínez, con DNI 22.985.518 V y domicilio en C/ Leon, nº 11. El Algar
- 5 Excmo Ayuntamiento de Cartagena
- 6 José Martínez García, con D.N.I. 22.881.054 X y domicilio en C/ San Javier, nº 35. El Algar
- 7 Fermin Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37. El Algar
- 8 Fermin Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37. El Algar
- 9 Fermin Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37. El Algar
- 10 Fermin Martínez García e Hijos, S.L., con C.I.F. B-30755862 y domicilio en C/ San Javier nº 37. El Algar



Cartagena, enero de 2008

El Arquitecto,

Fdo.: Ignacio García-Marcos Álvarez

GERENCIA MUNICIPAL  
urbanismo  
cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local de Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 6/6/08 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.  
Cartagena, a...18... de Diciembre de 2007  
EL SECRETARIO DE GERENCIA