



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 26/05/08 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** Proyecto de Urbanización, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 5 de marzo de 2009
EL SECRETARIO DE GERENCIA

MEMORIA



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 18/1/08 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba **INICIALMENTE** Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 29 de febrero de 2008
EL SECRETARIO DE GERENCIA

PROYECTO: REPARCELACIÓN

EMPLAZAMIENTO: U.E. 6.2 DEL P.E.R.I. DE EL ALGAR – CARTAGENA.-

PROMOTOR: COSTA CARTAGO, S.L.

ARQUITECTO: IGNACIO GARCÍA-MARCOS ÁLVAREZ

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. 6.2 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 la mercantil Costa Cartago, S.L., con C.I.F. B-73259558 y domicilio en C/Santa Elena Nº 2 – San Javier (Murcia) C.P. 30.730, siendo, así mismo el propietario mayoritario.

El proceso se realizará por concertación indirecta.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La Unidad de Actuación tiene una superficie de 4.874,00 m², linda al Norte con limite de suelo urbano, al Sur con calle Campos, al Este con calle Luarca, y al Oeste con calle Velázquez.

3.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Los terrenos están sin cultivar en la actualidad y no existe arbolado.

También existen unas ruinas y una vivienda la cual no es compatible con el planeamiento por lo que tendremos que demoler y retranquear la fachada hasta la alineación.

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

4.- PROPIEDAD DEL SUELO AFECTADO

	Titular	F reg	Sup Reg	Sup. medición	Cuota particip	Dcho aprovech
1	Costa Cartago, S.L.	52.445	3.858,00 m ²	3.858,00 m ²	81,25 %	73,1214 %
2	Manuel Martínez García y Doña María Sanmartín Sánchez	2.202	59,00 m ²	70,00 m ²	1,47 %	1,3267 %
2'	Manuel Martínez García y Doña María Sanmartín Sánchez	2.186	84,00 m ²	214,00 m ²	4,51 %	4,0560 %
3	Jeronimo Ais Castaño y María Isabel García Esteban	2.185	143,00 m ²	148,00 m ²	3,12 %	2,8051 %
4	Promociones de Viviendas Castejón S.L.	2.208	143,00 m ²	145,00 m ²	3,05 %	2,7482 %
5	Promociones de Viviendas Castejón S.L.	1.104	195,54 m ²	184,54 m ²	3,89 %	3,4976 %
6	Promociones de Viviendas Castejón S.L.	46.198	129,00 m ²	129,00 m ²	2,72%	2,4450%
7	Camino existente Ayuntamiento			125,46 m ²		10,00 %
TOTAL				4.874,00 m ²	100,00 %	100,00 %

FINCA Nº 1

Descripción:

Urbana: Trozo de terreno de superficie, según título y reciente medición de 3.858,00 m² dentro del suelo urbano, Unidad de Ejecución 6.2 de Plan Especial de Reforma Interior de El Algar, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Linda al Norte con límite de suelo urbano y finca de donde se segrega; al Sur con calle Campos; al Este con calle Reinosa y al Oeste con calle Velázquez

Cargas:

Esta finca arrastra de la finca de procedencia número 7.634 del municipio de Cartagena sección 01, las siguientes cargas:

Esta finca se encuentra gravada con afecciones fiscales.

Cargas propias de esta finca:

Esta finca se encuentra gravada con afecciones fiscales.



Titularidad:

Costa Cartago, S.L., con C.I.F. B-73259558 y domicilio en C/Santa Elena Nº 2 – San Javier (Murcia) C.P. 30.730. Constituida por tiempo indefinido, con la referida denominación bajo la forma de Sociedad Limitada, mediante escritura pública otorgada en San Javier, el día 12 de septiembre de 2.003, ante su notario Margarita Acitores Peñafiel, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 2.031, libro: 0, folio: 10, hoja: MU-46150, inscripción 1ª

La totalidad del pleno dominio por título de compraventa

Título

Escritura de compraventa.

Inscripción:

Finca Nº 52.445, de la sección 1º, tomo 1.203, libro 627, folio 68, alta 2 del Registro de la Propiedad de la Unión.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 81,25 %.

FINCA Nº 2

Descripción:

Rústica: Un trozo de patio que mide, según título 59,00 m², y según reciente medición de 70,00 m² sito en El Algar, término de Cartagena, lindante al Norte, tierra de Francisco López; Sur, más patio de la finca de donde esta se segregó que fue de Doña Ana María Pérez Cabezos; Este, patio de Juan Pérez y Oeste, más patio de Manuela Pérez.

Dentro de esta finca existe una construcción destinada a vivienda

Cargas:

Esta afecta a la condición de que las paredes que se edifiquen por la parte del Norte y Oeste son medianeras entre el vendedor y el comprador

Esta finca en unión de otra queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad exenta por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Unión a 30 de abril de 2.007

Titularidad:

Don Manuel Martínez García, con DNI 22.798.874 D y Doña María Sanmartín Sánchez, con domicilio en C/ Campos – El Algar 8 – C.P. 30.366 ambos 100 % del pleno dominio con carácter presuntamente ganancial por título de expediente de dominio.

Título:

Título de expediente de dominio

Inscripción:

Finca Nº 2.202 de la sección 1º, tomo 1.258, libro 655, folio 176, alta 2 del Registro de la Propiedad de La Unión.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 1,47 %

FINCA Nº 2'

Descripción:

Urbana: Solar sito en la calle Nueva de Campos por donde le corresponde el número ocho, en la diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Su superficie, según título es de 84,00 m², y según reciente medición 214,00 m². Linda por el Sur o frente, con la calle de su situación, por el Este o derecha, entrando, con más de Don Manuel Martínez García; y por el Norte o espalda y Oeste o izquierda, con rústica de Don Francisco López Guirao.

Dentro de esta finca existe una construcción destinada a vivienda.

Cargas:

Esta afecta a la condición de que las paredes que se edifiquen por la parte del Norte y Oeste son medianeras entre el vendedor y el comprador

Esta finca en unión de otra queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad exenta por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Unión a 30 de abril de 2.007

Titularidad:

Don Manuel Martínez García, con DNI 22.798.874 D y Doña María Sanmartín Sánchez, con domicilio en C/ Campos – El Algar 8 – C.P. 30.366 ambos 100 % del pleno dominio con carácter presuntamente ganancial por título de expediente de dominio.

Título:

Título de expediente de dominio

Inscripción:

Finca Nº 2.186 de la sección 1º, tomo 1.258, libro 655, folio 174, alta 5 del Registro de la Propiedad de La Unión.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 4,51 %

FINCA Nº 3

Descripción:

Vivienda: es una vivienda ruinoso situada en la calle Langreo Campos, nº 6, planta baja, con una superficie construida, según título 143,00 m² y según reciente medición de 148,00 m² dentro del suelo urbano, Unidad de Ejecución 6.2 de Plan Especial de Reforma Interior de El Algar, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Linda al Norte con calle de su situación; al Sur entrando a casa de Don Juan y Don Antonio Pérez Hernández; al Este con casa de Doña Ana María Pérez Cabezos y al Oeste con tierra de herederos de Don Francisco López Guirao.

Cargas:

Un embargo a favor de BANCO EXTERIOR DE ESPAÑA, S.A. para responder de TREINTA Y CUATRO MIL VEINTISEIS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS – CINCO MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y UNA MIL SEISCIENTAS QUINCE PESETAS – PESETAS de principal y DOCE MIL VEINTE EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS - DOS MILLONES DE PESETAS – PESETAS estimadas para costas, intereses y gastos; según autos seguidos con el número 187/90 en el JUZGADO 1 – INSTANCIA Nº 5 DE CARTAGENA. Anotado con la letra D de fecha 14 de agosto de 1.995.

Titularidad:

Don Jeronimo Ais Castaño y Doña María Isabel García Esteban, al 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial.

Título

Escritura de compraventa.

Inscripción:

Finca Nº 2.185, de la sección 1ª, tomo 200, libro 49, folio 23 y alta 14 del Registro de la Propiedad de la Unión.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 3,12 %.

FINCA Nº 4

Descripción:

Vivienda: es una vivienda ruinoso situada en el Pueblo de El Algar, planta baja, con una superficie construida según título de 143,00 m² y según reciente medición de 145,00 m² dentro del suelo urbano, Unidad de Ejecución 6.2 de Plan Especial de Reforma Interior de El Algar, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Linda al frente con calle de su situación; al fondo con terreno de Don Francisco López

Guirao; a la izquierda, con casa de Don Juan Pérez Cabezos; y a la derecha, entrando casa de Doña María Catalina Pérez Cabezos.

Cargas:

Esta afecta a la condición de que las paredes que se edifiquen por el lado del Norte y Oeste son medianeras entre el vendedor y el comprador.

Esta finca se encuentra gravada con afecciones fiscales.

Titularidad:

Promociones de Viviendas Castejón S.L., con C.I.F. número B-30734826 y domicilio en C/ Paño, nº 20, La Unión, Murcia. Constituida por tiempo indefinido con la referida denominación, bajo la forma de Sociedad Limitada, mediante escritura pública otorgada en Cartagena el día 26 de Mayo de 1.999 ante su notario D. Antonio Trigueros Fernández, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 1568, libro: 0, folio: 214, sección: 8, hoja: MU-28815, inscripción: 1ª, al 100% del pleno dominio por título de aportación.

Título

Título aportación

Inscripción:

Finca Nº 2.208, de la sección 1ª, tomo 1.073, libro 549, folio 112 y alta 6 del Registro de la Propiedad de la Unión.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 3,05 %.

FINCA Nº5

Descripción:

Urbana: trozo de terreno de superficie, según reciente medición de 184,54m² dentro del suelo urbano, Unidad de Ejecución 6.2 de Plan Especial de Reforma Interior de El Algar, diputación de El Algar, término municipal de Cartagena. Contiene una vivienda ruinoso con patio y parte de pozo. Linda al Norte con tierra de Don Juan Martínez; al Sur, con casa de la sociedad "Unión Comercial", correspondiente a Doña María Hernández López; al Este, con otra de Don Pedro Luengo; y al Oeste, con casa de la sociedad "Unión Comercial", correspondiente a Doña María Hernández López

Es parte y se segrega

Urbana: trozo de terreno de superficie de 195,54 m², dentro de suelo urbano, Unidad de Ejecución 6.2 y 3 del del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con tierras de Don Juan Martínez, Este otra de D. Pedro Luengo y porción segregada de la que es resto, al Sur con casa de la sociedad "Unión Comercial", correspondiente a Doña María Hernández López y al Oeste con casa de la sociedad "Unión Comercial", correspondiente a Doña María Hernández López

Cargas:

Esta finca se encuentra gravada con afecciones fiscales.

Titularidad:

Promociones de Viviendas Castejón S.L., con C.I.F. número B-30734826 y domicilio en C/ Paño, nº 20, La Unión, Murcia. Constituida por tiempo indefinido con la referida denominación, bajo la forma de Sociedad Limitada, mediante escritura pública otorgada en Cartagena el día 26 de Mayo de 1.999 ante su notario D. Antonio Trigueros Fernández, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 1568, libro: 0, folio: 214, sección: 8, hoja: MU-28815, inscripción: 1ª, al 100% del pleno dominio por título de aportación.

Título

Título aportación

Inscripción:

Finca Nº 1.104, de la sección 1ª, tomo 1.073, libro 549, folio 116 y alta 10 del Registro de la Propiedad de la Unión.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 3,89 %.

FINCA Nº6

Descripción:

Urbana: Solar sito en la calle Langreo por donde le corresponde el número dos de policía en la diputación de El Algar, término de Cartagena, que ocupa una superficie, según título y reciente medición de 129,00 m², lindando por el Este o frente, con la calle de su situación, por el Norte o derecha entrando, con la finca número 24 de su misma calle propiedad de Don Antonio Castejón Bástidas, por el Oeste o espalda, con la finca número cuatro de su misma calle propiedad de Don Antonio Castejón Bastidas y por el Sur o izquierda, con la calle de Langreo Campos.

Cargas:

Esta finca se encuentra gravada con afecciones fiscales

Titularidad:

Promociones de Viviendas Castejón S.L., con C.I.F. número B-30734826 y domicilio en C/ Paño, nº 20, La Unión, Murcia. Constituida por tiempo indefinido con la referida denominación, bajo la forma de Sociedad Limitada, mediante escritura pública otorgada en Cartagena el día 26 de Mayo de 1.999 ante su notario D. Antonio Trigueros Fernández, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia en el tomo: 1568, libro: 0, folio: 214, sección: 8, hoja: MU-28815, inscripción: 1ª, al 100% del pleno dominio por título de expediente de dominio.

1568, libro: 0, folio: 214, sección: 8, hoja: MU-28815, inscripción: 1ª, al 100% del pleno dominio por título de expediente de dominio.

Título

Título de expediente de dominio.

Inscripción:

Finca Nº 46.198, de la sección 1ª, tomo 1.182, libro 616, folio 111 y alta 1 del Registro de la Propiedad de la Unión.

Cuota de participación:

Por los derechos aportados le corresponde una cuota del 2,72 %.

FINCA 7- Camino existente

Descripción:

Existe además dentro de la Unidad de Ejecución 6.2 de El Algar un camino público con una superficie de 125,46 m². Linda al Norte con propietarios 02, 02', 03, 04 y 06 ; al Sur, con calle Langreo Campos; al Este, con calle Luarca y al Oeste con propiedad de la mercantil Costa Cartago, S.L..

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 la fincas de los propietarios 02 (finca registral nº 2.202), 02' (finca registral nº 2.186) 03 (finca registral nº 2.185) y 04 (finca registral nº 2.208).

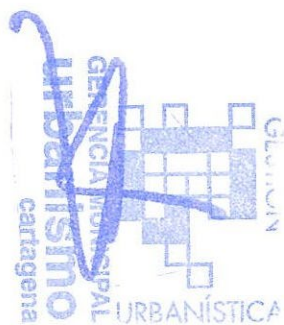
- Cuadro resumen de fincas iniciales U.E 2.1 - PERI - EL ALGAR

(Ver cuadro anexo)



UNIDAD DE EJECUCION 6.2 - EL ALGAR - FINCAS INICIALES

Nº	Titular	Finca Reg nº	sup. Reg	sup. Real	cuota inic.	cuota adju.	Uvh Derecho	UVH ADJUD.	dif. Adjudic
1	Costa Cartago, S.L.	52.445	3.858,00	3.858,00	81,25	73,1214	1.929,6743	1.668,030	- 261,64434201
2	Manuel Mtnez García	2.202	59,00	70,00	1,47	1,3267	35,0122	60,560	25,5476238
2'	Manuel Mtnez García	2.186	84,00	214,00	4,51	4,0560	107,0374	185,064	78,0266034
3	Jerónimo Ais Castaño	2.185	143,00	148,00	3,12	2,8051	74,0259	159,250	85,22413100
4	Prom viviendas Catejón, S.L.	2.208	143,00	145,00	3,05	2,7482	72,5253	95,537	23,01133235
5	Prom viviendas Catejón, S.L.	1.104	195,54	184,54	3,89	3,4976	92,3023	121,589	29,28628464
6	Prom viviendas Catejón, S.L.	46.198	129,00	129,00	2,72	2,4450	64,5225	84,995	20,47215085
	Camino existente			125,46					
	Ayuntamiento					10,00	263,9000		
				4.874,00	100,00	100,00	2.639,0000	2.375,02	0,00



5.- VALORACIÓN DE DERECHOS – BENEFICIOS.

La parcela edificable de uso residencial tiene una superficie de 2.900 m²

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.

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

6.2.1.- Valor del aprovechamiento urbanístico.

Partiendo de un valor de referencia de 1.750 € por cada m² edificable, el valor del suelo sería el 20%, es decir:

$$1.750 \text{ €} \times 20\% = 350 \text{ €}$$

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 1.500€ x coeficiente sobre norma x coeficiente sobre uso = valor aprovechamiento homogeneizado

$$\begin{aligned} 2.900 \times 0,7 &= 2.030\text{m}^2 \times 1.750 \text{ €} = 3.552.500 \text{ €} \times 1,3 \times 1 = \\ &= 4.618.250 \text{ €} // 4.618.250 \text{ €} \times 20\% = 923.650 \text{ €} \\ 2.900 \times 0,7 \times 1,3 \times 1 &= 2.639,00 \text{ u.v.h.} \end{aligned}$$

El valor del aprovechamiento urbanístico homogeneizado es de:

En parcelas Vu1 923.650 € 2.639,00 u.v.h.

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

$$923.650 \text{ €} / 2.639 \text{ u.v.h.} = 350 \text{ €} \text{ por u.v.h.}$$

Valor del 10% del aprovechamiento

Estimado un valor por unidad de valor homogéneo de 350 €, tendremos un valor total del aprovechamiento de 923.650 €.

90 % (propietarios)	831.285 €
10 % (ayuntamiento)	92.365 €

El proyecto de reparcelación adjudica al Excmo Ayuntamiento de Cartagena, en concepto de cesión de aprovechamiento, la parcela N° 1-2, esta parcela representa el 10 % de las unidades de valor homogéneo.

6.3.- Parcelas resultantes

Manzana 1-1

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 1.833,00 m² destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 1-1 de la Unidad de Ejecución 6.2 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte, con calle Aviles; al

sur, con calle Langreo Campos; al Este, con manzana 1-2; y al Oeste, con calle Velázquez.

Le corresponde un aprovechamiento del 63,2069 % de total.

Adjudicación:

Se adjudica en pleno dominio a la mercantil Costa Cartago, S.L. con C.I.F. B-73259558 y C/Santa Elena Nº 2 – San Javier (Murcia) C.P. 30.730

El 100 % del pleno dominio por título de compraventa.

Origen adjudicación:

Finca registral Nº 52.445.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 583.810,50 €

Cargas:

Libre de cargas

Afecciones:

La manzana está afectada al pago de 59.474,04 €, en concepto de gastos de urbanización, que representa el 32,13 % del total.

Manzana 1-2

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 290,00 m² destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 1-2 de la Unidad de Ejecución 6.2 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena ; linda al Norte con calle Aviles; al Sur con calle Langreo Campos; al Este, con manzana 1-3 y al Oeste con manzana 1-1.

Le corresponde un aprovechamiento del 10 %

Adjudicación:

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

Origen adjudicación:

Cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en concepto de aprovechamiento.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 92.365,00 €

Cargas:

Sin Cargas.

Afecciones

Sin afecciones

Manzana 1-3

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 270,00 m² destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 1-3 de la Unidad de Ejecución 6.2 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena ; linda al Norte con calle Avilés; al Sur con calle Langreo Campos; al Este, con manzana 1-4 y al Oeste con manzana 1-2.

Dentro de esta finca existe una vivienda en planta baja preexistente.

Le corresponde un aprovechamiento del 9,3103 %

Adjudicación:

Se adjudica en pleno dominio a Don Manuel Martínez García, con DNI 22.798.874 D y Doña María Sanmartín Sánchez, con domicilio en C/ Campos – El Algar 8.

El 100 % del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial por título de expediente de dominio.

Origen adjudicación:

Fincas registrales Nº 2.186 y 2.202.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 85.995,00 €

Cargas:

Libre de cargas

Afecciones

La manzana está afectada al pago de 28.527,11 €, en concepto de gastos de urbanización, que representan un 15,41 % del total.

Manzana 1-4

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 175,00 m² destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 1-4 de la Unidad de Ejecución 6.2 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena ; linda al Norte con calle Avilés; al

Sur con calle Langreo Campos; al Este, con manzana 1-5 y al Oeste con manzana 1-3.

Le corresponde un aprovechamiento del 6,0345 %

Adjudicación:

Don Jeronimo Ais Castaño y Doña María Isabel García Esteban, al 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial.

Origen adjudicación:

Finca registral Nº 2.185.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 55.737,50 €

Cargas:

Un embargo a favor de BANCO EXTERIOR DE ESPAÑA, S.A. para responder de TREINTA Y CUATRO MIL VEINTISEIS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS – CINCO MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y UNA MIL SEISCIENTAS QUINCE PESETAS – PESETAS de principal y DOCE MIL VEINTE EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS - DOS MILLONES DE PESETAS – PESETAS estimadas para costas, intereses y gastos; según autos seguidos con el número 187/90 en el JUZGADO 1 – INSTANCIA Nº 5 DE CARTAGENA. Anotado con la letra D de fecha 14 de agosto de 1.995.

Afecciones

La manzana está afectada al pago de 44.249,41 €, en concepto de gastos de urbanización, que representan un 23,91 % del total.

Manzana 1-5

Descripción:

Trozo de terreno de superficie 332,00 m² destinada a uso residencial norma Vial unifamiliar grado 1 (Vu1) sita en la manzana 1-5 de la Unidad de Ejecución 6.2 del P.E.R.I. de El Algar, término municipal de Cartagena; linda al Norte con calle Avilés; al sur, con calle Langreo Campos; al Este, con calle Luarca; y al Oeste, con manzana 1-4.

Le corresponde un aprovechamiento del 11,4483%

Adjudicación:

Promociones de Viviendas Castejón S.L., con C.I.F. número B-30734826 y domicilio en C/ Paño, nº 20, La Unión, Murcia. 100% del pleno dominio por título de aportación.

Origen adjudicación:

Fincas registrales Nº 1.104, 2.208 y 46.198.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 105.742,00 euros

Cargas:

Libre de cargas

Afecciones:

La manzana esta afectada al pago de 52.828,01 € en concepto de gastos de urbanización, que representan un 28,54 % del total.

Viales

Descripción:

Trozo de terreno destinado a viales, con una superpie de 1.974 m² sita en la Unidad de Ejecución 6.2 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.

Origen adjudicación:

Cesión de viales.

Valor:

La presente finca tiene un valor de 0,01 €

Cargas:

Libre de cargas

Afecciones:

La manzana se encuentra libre de afecciones.

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.- Valoración de demolición de fachada, reposición de la misma e indemnización

En el ámbito de la actuación existe una vivienda que no es compatible con el planeamiento y por lo tanto hay que demoler la fachada (C/ Langreo Campos) y retranquearla 1 metro para que se quede dentro de la alineación, también en la calle Avilés hay que demoler una pared de piedra con techo de uralita, y desmontar la puerta metálica de acceso al patio y montarla con el muro a realizar en calle Avilés.

Vivienda

A efectos de valoración se estima una demolición de un muro de carga de piedra con sus apeos correspondientes, con un hueco de puerta, con su puerta y tres huecos de ventana, con sus ventanas y rejas, en calle Langreo Campos.

Proyecto por técnico competente de apeo de muro.

Realización de nuevo muro con su correa y huecos correspondientes, en calle Langreo Campos y cambiar la puerta lateral, a muro a realizar en calle Avilés; todo esto más la indemnización asciende a 30.000,00 €, que se les descontará de los gastos de urbanización y de las diferencias de adjudicación del propietario 02, 02', Don Manuel Martínez García y Doña María Sanmartín Sánchez

6.4.2.- Gastos iniciales y gestión.

Se estiman unos gastos iniciales de:

Publicaciones	_____	1.800,00€
Honorarios técnicos profesionales	_____	12.688,58€
Total	_____	14.488,58€

6.4.3.- 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:

$$4.874 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €} = 170.590 \text{ €}$$

6.4.4.- Conclusión.

Dentro de los gastos de urbanización se incluyen cuatro conceptos:

1. Demolición y reposición de fachada de vivienda e indem	_____	30.000,00€
2. Gastos iniciales y de gestión	_____	14.488,58€
3. Obras de urbanización	_____	170.590,00€
Total	_____	215.078,58 €

6.4.5.- Valor de las fincas resultantes



6.4.5.- Valor de las fincas resultantes

El aprovechamiento urbanístico se ha valorado a 350 € para cada unidad de valor de homogéneo

- Cuadro de fincas resultantes
(Ver cuadro anexo)

UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.2 - EL ALGAR - PARCELAS RESULTANTES

Parcela	Superficie	Edific.	Sup. Edific.	Coef. Hom.	Coef. Hom.	U.V.H.	% ADJUC.		Finca proc.	VALOR
				S/ Norma	S/Uso		APROV.	Adjud.		
1.1	1.833,00	0,70	1.283,10	1,3	1	1.668,0300	63,2069	prop 01		583.810,50
1.2	290,00	0,70	203,00	1,3	1	263,900	10,0000	Ayto	11.296	92.365,00
1.3	270,00	0,70	189,00	1,3	1	245,700	9,3103	prop 02	6.952	85.995,00
1.4	175,00	0,70	122,50	1,3	1	159,250	6,0345	prop 03	2.185	55.737,50
1.5	332,00	0,70	232,40	1,3	1	302,120	11,4483	prop 04, 05 y 06	1.104 y 2.208	105.742,00
Viales	1.974,00									
	4.874,00		2.030,00			2.639,000	100,0000			923.650,00



7.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Al propietario 02, 02', Don Manuel Martínez García y Doña María Sanmartín, se le adjudican 245,70 u.v.h. y tiene derecho a 142,0496 u.v.h., es decir, se le ha adjudicado 103,6503 u.v.h. más de las que le corresponde.

El valor de aprovechamiento adjudicado es:

$$103,6503 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ €} = 36.277,61 \text{ €.}$$

A sumar en sus gastos de urbanización.

Al propietario 03, Don Jeronimo Ais Castaño y Doña María Isabel García Esteban, se le adjudican 159,25 u.v.h. y tiene derecho a 74,0259 u.v.h., es decir, se le ha adjudicado 85,2241 u.v.h. más de las que le corresponde

El valor de aprovechamiento adjudicado es:

$$85,2241 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ €} = 29.828,44 \text{ €.}$$

A sumar en sus gastos de urbanización.

Al propietario 04, Promociones de Viviendas Castejón, S.L., se le adjudican 95,537 u.v.h. y tiene derecho a 72,5253 u.v.h., es decir, se le ha adjudicado 23,0113 u.v.h. más de las que le corresponde.

El valor de aprovechamiento adjudicado es:

$$23,0113 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ €} = 8.053,96 \text{ €.}$$

A sumar en sus gastos de urbanización.

Al propietario 05, Promociones de Viviendas Castejón, S.L., se le adjudican 121,589 u.v.h. y tiene derecho a 92,3023 u.v.h., es decir, se le ha adjudicado 29,2862 u.v.h. más de las que le corresponde.

El valor de aprovechamiento adjudicado es:

$$29,2862 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ €} = 10.250,17 \text{ €.}$$

A sumar en sus gastos de urbanización.

Al propietario 06, Promociones de Viviendas Castejón, S.L., se le adjudican 84,995 u.v.h. y tiene derecho a 64,5225 u.v.h., es decir, se le ha adjudicado 20,4721 u.v.h. más de las que le corresponde.

El valor de aprovechamiento adjudicado es:

$$20,4721 \text{ u.v.h.} \times 350 \text{ €} = 7.165,23 \text{ €.}$$

A sumar en sus gastos de urbanización.

Estos excesos de aprovechamiento en los propietarios 02,02', 03, 04, 05 y 06, se le descontarán al propietario 01 en sus gastos de urbanización.

- **Cuadro de gastos de urbanización**
(Ver cuadro anexo)

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Parcela	Superficie	% ADJUC. APROV.	Adjud.	GTOS. URB.	Prorratio INDEMNIZ.	TOTAL GTOS. URB.	PAGO DE Indemniz.	Saldo con Indemniz.	Diferencias adjudicación	saldo final con diferencias adjud.	% PARTICIPACION SALDO FINAL
1.1	1.833,00	63,21	prop 01	129.980,47 €	21.068,97 €	151.049,44 €		151.049,44 € -	91.575,40 €	59.474,04 €	32,13
1.2	290,00	10,00	Ayto			- €		- €		- €	0,00
1.3	270,00	9,31	prop 02	19.146,06 €	3.103,45 €	22.249,51 €	30.000,00 € -	7.750,49 €	36.277,61 €	28.527,11 €	15,41
1.4	175,00	6,03	prop 03	12.409,48 €	2.011,49 €	14.420,98 €		14.420,98 €	29.828,44 €	44.249,41 €	23,91
1.5	332,00	11,45	prop 04, 05, 06	23.542,56 €	3.816,09 €	27.358,65 €		27.358,65 €	25.469,36 €	52.828,01 €	28,54
Viales	1.974,00										
	4.874,00	100,00		185.078,58 €	30.000,00 €	215.078,58 €		185.078,58	0,0	185.078,58 €	100,00



8.- VALORACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.

El 10% del aprovechamiento tiene un valor de:

$$2.639 \text{ u.v.h.} \times 10\% = 263,90 \text{ u.v.h.}$$

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

$$2.639 \text{ u.v.h.} \times 350,00 \text{ euros} = 923.650,00 \text{ euros}$$

El proyecto de reparcelación adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena la parcela 1-2 que suponen el 10 % del aprovechamiento. El valor en euros sería:

$$263,90 \text{ u.v.h.} \times 350,00 \text{ euros} = 92.365,00 \text{ euros}$$

Los propietarios de la Unidad de Ejecución 6.2 P.E.R.I. El Algar ceden en concepto de aprovechamiento urbanístico la parcela 1-2 con un valor de 92.365,00 € al Excmo Ayuntamiento de Cartagena.

9.- Relación de propietarios afectados

- 1 Costa Cartago, S.L., con CIF B-73259558 y domicilio en C/ Santa Elena Nº 2 – San Javier – C.P. 30.370. Murcia
- 2 Don Manuel Martínez García, con DNI 22.798.874 D y Doña María Sanmartín Sánchez, con domicilio en C/ Campos – El Algar 8.
- 3 Don Jeronimo Ais Castaño y Doña María Isabel García Esteban
- 4 Promociones de Viviendas Castejón S.L., con CIF: B-30734826 y domicilio en C/ Paño 20. La Unión
- 5 Promociones de Viviendas Castejón S.L., con CIF: B-30734826 y domicilio en C/ Paño 20. La Unión
- 6 Promociones de Viviendas Castejón S.L., con CIF: B-30734826 y domicilio en C/ Paño 20. La Unión



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 18/1/08 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba ... INICIALMENTE

Cartagena, septiembre de 2007
Cartagena, a 29 de febrero de 2008

El Arquitecto, EL SECRETARIO DE GERENCIA



Fdo.: Ignacio García-Marcos Álvarez