

DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 7.05.2007 se aprobó ~~DEFINITIVAMENTE~~ el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 16 de NOVIEMBRE de 2007

EL SECRETARIO

TOMO IV

**PROYECTO REPARCELACION
TEXTO REFUNDIDO**

**UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA. SECTOR SG-1, SAN
GINÉS DE LA JARA**

**ANEXO 6
INFORME VALORACIÓN INDEMNIZACIONES**

**ANEXO 7
MODELO COMUNICACIÓN EJERCICIO O CONFORMIDAD CON LA
OPCIÓN DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN SOLARES**

**ANEXO 8
MODELO AVAL A PRESTAR POR PROPIETARIOS QUE RETRIBUYAN
EN SOLARES POR IMPORTE CUOTA IVA Y CONCEPTOS ASOCIADOS**

**ANEXO 9
MODELO FACTURA A EXPEDIR POR PROPIETARIOS QUE RETRIBUYAN EN SOLARES**

**ANEXO 10
MODELO COMUNICACIÓN EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE
RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN METÁLICO**

**ANEXO 11
MODELO AVAL A PRESTAR POR PROPIETARIOS QUE RETRIBUYAN
EN METÁLICO**



URBANIZADOR: Hansa Urbana, S.A.

SITUACION: SECTOR SG-1
SAN GINES DE LA JARA
PLAN PARCIAL "NOVO CARTHAGO"
CARTAGENA





ANEXO 6 INFORME VALORACIÓN INDEMNIZACIONES



I.- ANTECEDENTES

En cumplimiento del Decreto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se ha procedido a cuantificar nuevamente las indemnizaciones procedentes por los diferentes elementos que legalmente debe ser valorados con independencia del suelo e indemnizados con motivo de la aprobación de dicho instrumento de gestión, todo ello de acuerdo con el régimen legal de valoración que resulta de aplicación de acuerdo con la naturaleza del bien o derecho.

En la determinación de estas indemnizaciones se tienen en cuenta los valores que es posible deducir de las alegaciones formuladas por D. Alberto Hernández Cruz y otros.

A este efecto se ha elaborado por encargo de Hansa Urbana, S.A. un Informe específico de Valoración del arbolado, instalaciones de riego, edificaciones auxiliares, edificaciones y obra civil, etc... existentes en la Unidad de Actuación, de acuerdo con los valores asignados en las alegaciones mencionadas, con el fin de procurar la uniformidad global de todo el expediente.

Dado que dicho Informe específico se incluye como primera parte del presente Anexo, el presente se limita a formular los criterios legales y a actualizar las fichas de valoración de las distintas fincas iniciales de conformidad con lo determinado en aquél.

II.- MARCO LEGAL Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Con motivo de la tramitación del Proyecto de Reparcelación del Sector SG-1 de San Ginés de la Jara, resulta necesario cuantificar la indemnización procedente por cada uno de los elementos que legalmente debe ser valorados con independencia del suelo e indemnizados.

A estos efectos, deben considerarse las distintas fincas incluidas a efectos reparcelatorios en la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1 de San Ginés de la Jara, y con relación a las mismas los diferentes bienes y derechos que deban ser objeto de valoración con independencia del suelo.

Tras el examen de la situación real del ámbito se han identificado arrendamientos sobre determinadas fincas integrantes del ámbito sujeto a reparcelación, y se ha constatado la existencia generalizada de plantaciones, edificaciones, obras e instalaciones.

El marco legal de referencia viene determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, así como el Texto Refundido de la

Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

El momento al que han de referirse las valoraciones, según el Artículo 24.c) de la Ley 6/1998, del Régimen del Suelo y valoraciones, es el de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial Sector SG-1, de San Ginés de la Jara, que contiene la delimitación de la Unidad de Actuación Única objeto de gestión urbanística.

Los criterios de valoración de las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos quedan regulados en el artículo 31 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en los siguientes términos:

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

No existe en la Ley de Expropiación Forzosa ninguna disposición ni regla concreta que regule la determinación del valor de las plantaciones y sembrados, por lo que, el presente Proyecto de Reparcelación aplicará para la fijación de su justiprecio los valores medios de mercado en la localidad, contrastados y corregidos con la Norma ICONA (1975) y la Norma de Granada (1989), en el bien supuesto que ninguna de ellas tiene un carácter normativo, pero sí suele utilizarse a estos efectos por su carácter orientativo.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calcula con independencia del suelo, se determina de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

La normativa catastral a aplicar en la valoración de las edificaciones de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo (B.O.E. 8 de marzo de 2004), es la contenida en las Normas 11 a 13 de las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aprobadas por Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (B.O.E. de 22 de julio 1993).

Norma 11. Valor de las construcciones.
Definiciones.



2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la norma 13 siguiente que le fueran de aplicación.

3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Norma. 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H). Antigüedad de la construcción.
Coeficiente I). Estado de conservación.

3. Los arrendamientos se indemnizarán de conformidad con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa. A su vez, el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, establece que, para determinar la cuantía de la indemnización a satisfacer al arrendatario por expropiación de fincas arrendadas se aplicarán las normas de la legislación de arrendamientos

De acuerdo con ello, en el arrendamiento de titularidad de D. Salvador Nieto, Francisco y Carmelo Olmos y Jesús Albaladejo sobre la finca inicial 30 del presente Proyecto de Reparcelación, se adoptan, de conformidad con la Disposición adicional segunda de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, cuyo contenido es coincidente con el artículo 100 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, los siguientes criterios indemnizatorios:

- Importe de una renta anual actualizada y de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle.
- Importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejora.
- Premio de afección sobre el total de los importes anteriores.

- En caso de plusvalor de la finca, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada.

Atendiendo a los plazos previstos para el desarrollo de la actuación urbanizadora se considera que no se producirá pérdida de cosechas pendientes, razón por la que no se contempla indemnización por dicho concepto.

III.- ELEMENTOS QUE DEBEN SER INDEMNIZADOS

Respecto a las plantaciones, obras e instalaciones así como a las edificaciones incompatibles con la ordenación pormenorizada contemplada en el Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara, nos remitimos al Informe de Valoración de Alef Ingenieros & Asesores, así como a las fichas individualizadas que se adjuntan a continuación.

Por lo que respecta a los arrendamientos que se extinguen y deben ser indemnizados, de acuerdo con la información disponible consta la existencia de 2 contratos de arrendamiento vigentes sobre las fincas integrantes de la Unidad reparcelable, que responden a la reseña que a continuación se realiza de cada uno de ellos:

Contrato de arrendamiento celebrado en fecha 1 de marzo de 1988 entre D. Joaquín Meseguer Jordán, anterior propietario de la finca inicial 30 del presente Proyecto de Reparcelación (finca registral 2.748) y los señores don Salvador Niego Rodríguez, don Francisco Olmos Marín, don Carmelo Olmos Marín, y don Jesús Albaladejo Ruiz, conjunta y solidariamente por un plazo de doce años, prorrogables hasta un máximo de veinte años.

- Contrato de arrendamiento suscrito por D. Joaquín Meseguer Jordán y objeto de novación con el nuevo titular de la finca, Hansa Urbana, S.A. en fecha 7 de noviembre de 2003 con Telefónica Móviles España, S.A. sobre 100 m2 de la finca inicial 30 del presente Proyecto de Reparcelación (finca registral 2.748) para instalación y funcionamiento de Estación Base de Telefonía Móvil, con derecho de paso a través e la finca, de la acometida eléctrica y de telefonía para la estación, así como el paso de los cables para las tomas de tierra, con un período de duración previsto de 10 años.

**VALORES ASIGNADOS A LAS INSTALACIONES
DE RIEGO, EDIFICIOS Y ARBOLADO EXISTENTE
EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL
SECTOR SG-1 “SAN MIGUEL DE LA JARA “-
CARTAGENA**



INDICE

1. Antecedentes
2. Objeto del Informe
3. Valores unitarios correspondientes a los bienes de Don Alberto Hernández Cruz, Fermín Martínez García e Hijos S.L. (en la actualidad, D. Fermín Martínez García y Dña. Antonia Sánchez Aparicio) y Don José Martínez García
 - 3.1 Valor de las instalaciones de D. Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio .
 - 3.2 Valor de las instalaciones de D. José Martínez García
 - 3.3 Valor de las instalaciones de D. Alberto Hernández Cruz
- 4 Resumen general de los valores
- 5 Coste medio aplicado en las instalaciones de riego
- 6 Valor actualizado de las fincas del Sector.
- 7 Resumen general





INFORME VALORACIÓN



1 ANTECEDENTES

El Expediente GERP2006/35, referente a la gestión por concertación indirecta de la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1 "San Gines de la Jara", por Decreto de la Vicepresidencia de la Gerencia de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo, del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 3 de octubre de 2006, resolvió aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la citada Unidad de Actuación, así como la cuenta detallada de cuotas de urbanización, presentados por HANSA URBANA S.A., en cuanto urbanizadora designada en la actuación, con las correcciones que en el citado Decreto se contienen.

Sometido el expediente a información pública a los efectos legales y otorgado plazo a los propietarios incluidos en el ámbito para determinación de modalidad de retribución de las obras de urbanización y presentación, en su caso, de los avales correspondientes, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena, mediante Decreto de siete de mayo de 2007, acuerda, entre otros asuntos y específicamente, lo siguiente:.

En cuanto a las alegaciones de Don Alberto Hernández Cruz y otros:

1. Se admiten como correctas las tasaciones aportadas por los alegantes en cuanto a plantaciones, obras e instalaciones, descontando las instalaciones de goteros, por ser móviles, así como la parte proporcional de tuberías que abastecen a la parte de las fincas no incluidas en la reparcelación.



2. Las viviendas se tasarán a 400 €/m².
3. Los pozos legales deberán mantenerse, creando en las fincas resultantes las correspondientes servidumbres de acueducto, para lo que se deberá justificar fehacientemente la existencia de las concesiones y autorizaciones correspondientes.
4. La totalidad de los valores unitarios considerados en la determinación de las indemnizaciones del Proyecto de Reparcelación se adaptarán a estos valores, al objeto de procurar la uniformidad.

En cuanto a la alegación presentada por D. Francisco Olmos Marín, se indica por parte del Excmo. Ayuntamiento, que se tenga en cuenta el cabezal de riego, por importe de 2.400 €, el valor de las naves por 72.670 € y la báscula conforme aparece en el proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente.

Por último, en cuanto a la alegación presentada por PRIMA DEL SURESTE INVERSIONES S.L., se reconoce el derecho a indemnización por la vivienda existente aplicando el valor unitario anteriormente mencionado de 400 € / m² de construcción.





2 OBJETO DEL PRESENTE INFORME

HANSA URBANA S.A., con C.I.F. A-03402468 y domicilio social en Playa de San Juan, Alicante, Avenida Locutor Vicente Hipólito número 39, a la vista del Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena indicado en el apartado anterior, encarga al Ingeniero Agrónomo que suscribe, la redacción de un Informe que recoja el valor de la tasación del arbolado, instalaciones de riego, edificaciones auxiliares, edificaciones y obra civil, etc., existentes en la Unidad de Actuación, en base a los valores asignados en las alegaciones presentadas por Don Alberto Hernández Cruz y otros, con el fin de procurar una uniformidad global en todo el expediente y en cumplimiento del Decreto de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1 "San Ginés de la Jara".



De ésta forma, a partir de las alegaciones presentadas por D. Alberto Hernández Cruz y otros, se ha procedido al cálculo de lo siguiente:

- Valor actualizado de las instalaciones de riego para acometida a las fincas.
- Valor actualizado de la instalación de riego localizado.
- Valor actualizado de los embalses de almacenamiento de agua de riego, incluso su cercado.
- Valor actual del arbolado existente
- Valor actualizado de las edificaciones auxiliares (casetas metálicas).

Además de los anteriores valores y teniendo en cuenta el valor unitario indicado en el Decreto de Aprobación Definitiva del proyecto de Reparcelación para las viviendas, así como para los elementos singulares (cabezal riego de D. Francisco Olmos), se ha procedido a la determinación , finca por finca, de los elementos a indemnizar y su importe total.



3 VALORES UNITARIOS CORRESPONDIENTES A LOS BIENES DE DON ALBERTO HERNANDEZ CRUZ, DON FERMIN MARTÍNEZ GARCIA Y DON JOSE MARTÍNEZ GARCIA

Los Informes de Tasación aportados por Don Alberto Hernández Cruz y otros, fijan unos valores en cuanto a los siguientes conceptos generales:

Instalaciones de riego.- Comprenden las conducciones generales para conducción de agua de riego, desde su origen hasta los embalses distribuidores, así como las instalaciones de riego localizado fijas, con sus accesorios e instalaciones de riego móviles, con tuberías porta goteros y accesorios, instalaciones que conforman el cabezal de riego y accesorios y cabezal de riego. Teniendo en cuenta que una instalación de riego localizado consta de grupos de bombeo del agua, tuberías de transporte de agua, tuberías de distribución fijas, tuberías de distribución móviles con aspersores y elementos auxiliares, así como sus elementos de almacenamiento (embalses).

Embalse.- Con cercado, para almacenamiento de aguas de riego.

Caseta metálica.- Para albergar los cabezales de riego y maquinaria en general.

Instalaciones de transporte de energía eléctrica.- Que comprende los Centros de Transformación con su instalación interior, línea eléctrica de Media Tensión, línea eléctrica de Baja Tensión, apoyos metálicos y de madera de energía eléctrica.

Grupos motobomba .- De impulsión de agua desde pozos

Obra civil.- Compuesta por viviendas, patios, naves y edificaciones auxiliares.





Arbolado.- Árboles en plena producción, como palmeras, higueras, oliveras, limoneros, naranjos, laureles, moreras, algarrobos, ornamentales, jinjoleros, granados y almendros. En las tasaciones aportadas se indican los valores asignados a las diferentes clases de arbolado existente en las fincas

Para nuestro estudio nos basamos en los datos facilitados por el tasador de las fincas de los propietarios que han presentado alegaciones, Alberto Hernández Cruz y Fermín Martínez García e Hijos S.L. (en la actualidad, Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio) y José Martínez García.

3.1 Valor de las instalaciones de D. Fermín Martínez García y Dña. Antonia Sánchez Aparicio.

a) Tuberías generales de abastecimiento de agua para riego

En Hoja adjunta se indican los valores que figuran en la tasación llevada a cabo por el Técnico de la propiedad. En ella se ha reflejado el coste de las tuberías generales de abastecimiento y salida de aguas a las fincas, con material nuevo, incluso se ha considerado la apertura y cierre de las zanjas y su instalación y accesorios. Con el fin de facilitar su localización, las partidas de han marcado en AMARILLO en la hoja que se adjunta.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 17.226,60 €
- Superficie total de las fincas: $13.112,93 + 103.322,40 = 116.435,33 \text{ m}^2$





- Superficie total de las fincas con instalación de riego: $6.846 + 100.493 = 107.339 \text{ m}^2$
- Coste unitario de la instalación general de riego: $17.226,60 / 107.339 = 0,16 \text{ € / m}^2$

A este valor habrá, en cada caso que aplicar el coeficiente reductor correspondiente, que el tasador de la citada alegación, fija en 0,78, para el periodo de 7 años que la instalación lleva en funcionamiento.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario de la instalación general de riego expresado en euros por metro cuadrado de superficie regable con dicha instalación sería de $0,16 \times 0,78 = 0,12 \text{ € / m}^2$.

b) Instalación de riego localizado móvil



En hoja adjunta se indican los valores asignados por el Tasador de la propiedad, que es el coste de las instalaciones de riego localizado móvil que no es valorable, según Decreto del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, las partidas que corresponden a este capítulo se han destacado en color NARANJA. Siendo el importe total de dichas partidas, actualizadas, de 15.964,62 €.

c) Instalación de riego localizado fijo y enterrado

Siendo éste valor el del material nuevo, incluso apertura y cerrado de zanja e instalación de las tuberías y accesorios. Las partidas que comprenden este capítulo han quedado sin marcar.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 25.574,88 €



- Superficie total de las fincas: $13.112,93 + 103.322,40 = 116.435,33 \text{ m}^2$
- Superficie total de las fincas con instalación de riego: $6.846 + 100.493 = 107.339 \text{ m}^2$
- Coste unitario de la instalación general de riego: $25.574,88 / 107.339 = 0,24 \text{ € / m}^2$

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,78, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $0,24 \times 0,78 = 0,19 \text{ € / m}^2$.

3.2 Valor de las instalaciones de D. José Martínez García



d) Tuberías generales de abastecimiento de agua para riego

En Hoja adjunta se indican los valores que figuran en la tasación llevada a cabo por el Técnico de la propiedad. En ella se ha reflejado el coste de las tuberías generales de abastecimiento y salida de aguas a las fincas, con material nuevo, incluso se ha considerado la apertura y cierre de las zanjas y su instalación y accesorios. Para su mejor localización las partidas de han marcado en AMARILLO en la hoja que se adjunta.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 24.894,38 €
- Superficie total de las fincas: $168.081,89 \text{ m}^2$
- Superficie total de las fincas con instalación de riego: 154.953 m^2



- Coste unitario de la instalación general de riego: $24.894,38 / 154.953 = 0,16 \text{ € / m}^2$

A este valor habrá, en cada caso que aplicar el coeficiente reductor correspondiente, que el tasador de la citada alegación, fija en 0,79, para el periodo de 7 años que la instalación lleva en funcionamiento.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $0,16 \times 0,79 = 0,13 \text{ € / m}^2$.

e) Instalación de riego localizado móvil

En hoja adjunta se indican los valores asignados por el Tasador de la propiedad, que es el coste de las instalaciones de riego localizado móvil que no es valorable, según Decreto del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, las partidas que corresponden a este capítulo se han destacado en color NARANJA. Siendo el valor de dichas partidas, actualizadas, de 27.512,66 €.

f) Instalación de riego localizado fijo y enterrado

Siendo éste valor el del material nuevo, incluso apertura y cerrado de zanja e instalación de las tuberías y accesorios. Las partidas que comprenden este capítulo han quedado sin marcar.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 56.557,16 €
- Superficie total de las fincas: 168.081,89 m²
- Superficie total de las fincas con instalación de riego: 154.953 m²
- Coste unitario de la instalación general de riego: $56.557,16 / 154.953 = 0,36 \text{ € / m}^2$





A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,73, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $0,36 \times 0,73 = 0,26 \text{ € / m}^2$.

g) Embalse para riego y cercado del mismo

Siendo éste el valor del material nuevo, incluso excavación, apisonado y lámina impermeable colocada, incluso elementos de entrada y salida de aguas. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas. La capacidad del embalse es de 18.620 m^3 , comprende el valor de la construcción del embalse y de la cerca que lo rodea.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 21.413 €
- Volumen del embalse: 18.620 m^3
- Coste unitario del embalse y cerca: $21.413 / 18.620 = 1,44 \text{ €/m}^3$

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,82, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario sería de $1,44 \times 0,82 = 1,18 \text{ € / m}^3$.

h) Caseta metálica para albergar instalación fija de riego

Siendo éste el valor del material nuevo, incluso colocación y piezas especiales. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en





FUCSIA, junto con otras partidas. La superficie ocupada por la caseta es de 120 m².

La suma de estos valores se ha dividido por el la superficie de la caseta (120 m²), resultándonos un valor de **40,00 €/m²**.

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,77, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $40 \times 0,77 = 30,80 \text{ € / m}^2$.

- i) Centro de transformación aéreo sobre poste, con capacidad para 50 KVA

Siendo éste el valor del material nuevo, incluso colocación del poste y accesorios. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas.

Nos da un valor de **6.000,00 €/Ud.**

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,86, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $6.000 \times 0,86 = 5.160 \text{ € / Ud.}$

- j) Línea eléctrica en Media Tensión





Siendo éste el valor del material nuevo. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas, resultando **20 €/Ud.**

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,86, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $20 \times 0,86 = 17,20 \text{ € / m}$.

3.3 Valor de las instalaciones de D. Alberto y Dña. Isabel Hernández Cruz

j) Tuberías generales de abastecimiento de agua para riego

En Hoja adjunta se indican los valores que figuran en la tasación llevada a cabo por el Técnico de la propiedad. En ella se ha reflejado el coste de las tuberías generales de abastecimiento y salida de aguas a las fincas, con material nuevo, incluso se ha considerado la apertura y cierre de las zanjias y su instalación y accesorios. Con el fin de facilitar su localización, las partidas de han marcado en AMARILLO en la hoja que se adjunta.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 16.275,66 €
- Superficie total de las fincas con instalación de riego: $162.052 + 31.884 = 193.884 \text{ m}^2$
- Coste unitario de la instalación general de riego: $16.275,66 / 193.884 = 0,08 \text{ € / m}^2$





A este valor habrá, en cada caso que aplicar el coeficiente reductor correspondiente, que el tasador de la citada alegación, fija en 0,82, para el periodo de 6 años que la instalación lleva en funcionamiento.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $0,08 \times 0,82 = 0,07 \text{ € / m}^2$.

k) Instalación de riego localizado móvil

En hoja adjunta se indican los valores asignados por el Tasador de la propiedad, que es el coste de las instalaciones de riego localizado móvil que no es valorable, según Decreto del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, las partidas que corresponden a este capítulo se han destacado en color NARANJA. Las partidas correspondientes ascienden a la cantidad, actualizada, de 51.753,94 €.



l) Instalación de riego localizado fijo y enterrado

Siendo éste valor el del material nuevo, incluso apertura y cerrado de zanja e instalación de las tuberías y accesorios. Las partidas que comprenden este capítulo han quedado sin marcar.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 18.713,17 €
- Superficie total de las fincas con instalación de riego: $162.052 + 31.832 = 193.884 \text{ m}^2$
- Coste unitario de la instalación general de riego: $18.713,17 / 193.884 = 0,10 \text{ € / m}^2$

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,76, debido a los 6 años que lleva en servicio la instalación.



Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $0,10 \times 0,76 = 0,08 \text{ € / m}^2$.

m) Embalse para riego y cercado del mismo

Siendo éste el valor del material nuevo, incluso excavación, apisonado y lámina impermeable colocada, incluso elementos de entrada y salida de aguas. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas. La capacidad del embalse es de 10.000 m^3 , comprende el valor de la construcción del embalse y de la cerca que lo rodea.

Cálculo del valor unitario:

- Valor de la totalidad de las partidas de este concepto: 20.030 €
- Volumen del embalse: 10.000 m^3
- Coste unitario del embalse y cerca: $20.030 / 10.000 = 2,00 \text{ € / m}^3$



A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,83, debido a los 6 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $2 \times 0,83 = 1,66 \text{ € / m}^3$

n) Caseta metálica para albergar instalación fija de riego

Siendo éste el valor del material nuevo, incluso colocación y piezas especiales. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas. La superficie ocupada por la caseta es de 60 m^2 .



La suma de estos valores se ha dividido por el la superficie de la caseta (60 m²), resultándonos un valor de **71,25 €/m²**.

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,77, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $71,25 \times 0,77 = 54,86 \text{ € / m}^2$.

- o) Centro de transformación de obra, incluida ésta, con capacidad para 100 KVA

Siendo éste el valor del material nuevo, incluso obra civil y accesorios. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas.

Nos da un valor de **13.850,00 €/Ud.**

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,76, debido a los 6 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $13.850 \times 0,76 = 10.526 \text{ € / Ud.}$

- p) Línea eléctrica en Media Tensión

Siendo éste el valor del material nuevo. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas, resultando **20 €/m.l.**





A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,72, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $20 \times 0,72 = 14,40 \text{ € / m}$.

q) Apoyos metálicos para energía eléctrica

Siendo éste el valor del material nuevo. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas, resultando **1.600,00 €/Ud.**

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,72, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $1.600 \times 0,72 = 1.152 \text{ € / Ud}$.

r) Línea eléctrica en Baja tensión.

Siendo éste el valor del material nuevo. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas, resultando **15 €/m.**

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,72, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $15 \times 0,72 = 10,80 \text{ € / m}$.





s) Apoyo de madera en energía eléctrica

Siendo éste el valor del material nuevo. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas, resultando **550,00 €/Ud.**

A este valor habrá que aplicarle un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación, para este caso fija en 0,72, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de $550 \times 0,72 = 396 \text{ € / Ud.}$

t) Grupo motobomba pozo

Siendo éste el valor del material nuevo. Las partidas que lo comprenden se han resaltado en FUCSIA, junto con otras partidas, resultando **1.845 €/Ud. – 1.168 €/Ud – 1.239 €/Ud.**

A estos valores habrá que aplicarles un coeficiente reductor, que el tasador de la citada alegación para este caso fija en 0,70, debido a los 7 años que lleva en servicio la instalación.

Teniendo en cuenta el coeficiente reductor anterior, el coste unitario con dicha instalación sería de:

$$1.845 \times 0,70 = 1.291,50$$

$$1.168 \times 0,70 = 817,60$$

$$1.239 \times 0,70 = 867,30$$

u) Patio posterior de vivienda





Se le ha asignado un valor de 172.640,73 €, para los 383 m², lo cual da un valor unitario de **450,76 €/m²**, superior al asignado por el Ayuntamiento de Cartagena para las propias viviendas.

v) Arbolado en producción

En este apartado el tasador de la citada alegación ha puesto unos precios para los árboles en producción, resultando, agrupados un valor de:

Clase	Precio /Ud
Palmera, higuera	901,52
Olivera	721,21
Limonero	961,62
Naranja	1.051,77
Laurel, morera, algarrobo, ornamentales	300,51
Jinjolero y granado	871,47
Almendra	691,17



3.4 Resumen general de los valores

En el cuadro siguiente indicamos el coeficiente que han aplicado a cada valor por el deterioro de las instalaciones en función del tiempo transcurrido desde su puesta en funcionamiento, dado que los valores indicados son de material nuevo.



ALEF INGENIEROS & ASESORES S.L.



VALORES ASIGNADOS A LAS INSTALACIONES DE RIEGO, EDIFICIOS Y ARBOLADO EXISTENTES EN LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL SECTOR SG-1 "SAN GINES DE LA JARA" - CARTAGENA

	Fermin Martínez García e Hijos		José Martínez García		Alberto Hernández Cruz		Valores medios	Valores medios actualizados
		Coficiente (años)		Coficiente (años)		Coficiente (años)		
Tuberías generales de llegada de agua riego	0,16 €/m ²	0,79 (7)	0,16 €/m ²	0,79 (7)	0,08 €/m ²	0,82 (6)	0,13 €/m ²	0,11 €/m ²
Riego localizado fijo	0,24 €/m ²	0,79 (7)	0,36 €/m ²	0,73 (7)	0,10 €/m ²	0,76 (6)	0,23 €/m ²	0,18 €/m ²
Embalse y cercado del mismo	-	-	1,44 €/m ³	0,82 (7)	2,00 €/m ³	0,83 (6)	1,72 €/m ³	1,42 €/m ³
Caseta metálica para cabezal riego	-	-	40,00 €/m ²	0,77 (7)	71,25 €/m ²	0,77 (7)	55,63 €/m ²	42,83 €/m ²
Centro Transformación aéreo 50 KVA	-	-	6.000 €/Ud	0,86 (7)	-	-	6.000 €/Ud	5.160 €/Ud
Línea eléctrica Media Tensión	-	-	20,00 €/m.l.	0,86 (7)	20,00 €/m	0,72 (7)	20,00 €/m	15,80 €/m
Línea eléctrica Baja Tensión	-	-	-	-	15,00 €/m	0,72 (7)	15,00 €/m	10,80 €/m
Centro transformación obra civil de 100 KVA	-	-	-	-	13.850 €/Ud	0,76 (6)	13.850 €/Ud	10.526 €/Ud
Apoyo metálico energía eléctrica	-	-	-	-	1.600 €/Ud	0,72 (7)	1.600,0 €/Ud	1.152 €/Ud
Apoyo madera energía eléctrica	-	-	-	-	550,00 €/Ud	0,72 (6)	550,00 €/Ud	396 €/Ud
Grupo bombeo 1	-	-	-	-	1.845 €/Ud	0,70 (6)	1.845,0 €/Ud	1.291,50 €/Ud
Grupo bombeo 2	-	-	-	-	1.168 €/Ud	0,70 (6)	1.168,0 €/Ud	817,60 €/Ud
Grupo bombeo 3	-	-	-	-	1.239 €/Ud	0,70 (6)	1.239,0 €/Ud	867,30 €/Ud
Patio de viviendas	-	-	-	-	450,76 €/m ²	-	450,76 €/m ²	450,76 €/m ²



	Fermín García	Martínez Martínez	José García	Martínez Martínez	Alberto Cruz	Hernandez	Valores medios	Valores medios actualizados
		Coefficient e (años)		Coefficiente nte (años)		Coefficiente nte (años)		
Palmera higuera	-	-	-	-	901,52 € / Ud	-	901,52 € / Ud	901,52 € / Ud
Olivera	-	-	-	-	721,21 € / Ud	-	721,21 € / Ud	721,21 € / Ud
Limonero	-	-	-	-	961,62 € / Ud	-	961,62 € / Ud	961,62 € / Ud
Naranja	-	-	-	-	1.051,77 € / Ud	-	1.051,7 7 € / Ud	1.051,77 € / Ud
Laurel, morera, algarrobo, ornamentales	-	-	-	-	300,51 € / Ud	-	300,51 € / Ud	300,51 € / Ud
Jinjolero, granado	-	-	-	-	871,47 € / Ud	-	871,47 € / Ud	871,47 € / Ud
Almendro	-	-	-	-	691,17 € / Ud	-	691,17 € / Ud	691,17 € / Ud



Observaciones:

1. Tuberías generales de abastecimiento y salida de aguas a las fincas. Valor del material nuevo, apertura y cerrado de zanja, incluso instalación de las tuberías y accesorios. Expresado en € por m² de superficie regable.
2. Instalaciones de riego localizado fijo y enterrado. Valor del material nuevo, apertura y cerrado de zanja, incluso instalación de las tuberías y accesorios. Expresado en € por m² de superficie regable.
3. Embalse para almacenamiento de agua, incluso cercado del mismo. Valor del material nuevo, apertura hueco, apisonado, capa impermeable y cercado perimetral, instalado, incluso accesorios. Expresado en € por m² de superficie regable.



4. Caseta metálica para almacenamiento del cabezal y material de riego. Valor nueva e Instalada, expresada en € por m² construido.
5. Línea eléctrica de Media tensión. Valor nueva e instalada, incluso accesorios. Expresada en € por metro lineal de línea.
6. Línea eléctrica en Baja Tensión. Valor nueva e instalada, incluso accesorios. Expresada en € por metro lineal de línea.
7. Apoyo metálico de sujeción de línea eléctrica, instalada y en funcionamiento. Coste expresado en € por Ud.
8. Apoyo de madera de sujeción de línea eléctrica, instalada y en funcionamiento. Coste expresado en € por Ud.
9. Grupo de bombeo del agua, según potencia.
10. Centro de transformación de obra, incluso elementos de la instalación eléctrica, capaz para 100 KVA.
11. Centro de transformación de energía eléctrica aéreo en poste, con capacidad para 50 KVA.
12. Arbolado, coste por Ud., en buen estado vegetativo y en plena producción.





4 COSTE MEDIO APLICADO EN LAS INSTALACIONES DE RIEGO

A partir del cálculo de los valores unitarios de cada uno de los conceptos analizados anteriormente, se ha procedido al cálculo del **valor medio por concepto** que resulta de aplicar la media aritmética de las tres valoraciones aportadas en las mencionadas alegaciones .

Concepto	Coste medio aplicado (€)	Coste medio actualizado
Acometida general de riego (m ²)	0,13	0,11
Instalación riego localizado (m ²)	0,23	0,18
Embalse almacenamiento agua riego con cercado (m ³)	1,72	1,42
Caseta auxiliar de riego (m ²)	55,63	42,83
Centro transformación 50 KVA aéreo (Ud)	6.000	5.160
Centro de transformación de 100 KVA (Ud)	13.850	10.526
Línea eléctrica M.T. (m)	20	15,80
Línea eléctrica BT (m)	15	10,80
Apoyo metálico línea eléctrica (Ud)	1.600	1.152
Apoyo madera línea eléctrica (Ud)	550	396
Vivienda (Decreto Ayuntamiento) (m ²)	400	400
Patio vivienda (m ²)	450,76	-
Palmera e higueras	901,52	-
Oliveras	721,21	-
Limonero	961,62	-
Naranja	1.051,77	-
Laurel, morera, algarrobo, ornamentales, etc.	300,51	-
Jinjolero y granado	871,47	-
Almendro	691,17	-





El valor reflejado para cada partida, actualizado de acuerdo con los precios fijados por el tasador de las alegaciones y sus coeficientes correctores será:

Concepto	Coste medio aplicado (€)
Acometida general de riego (m ²)	0,13
Instalación riego localizado (m ²)	0,23
Embalse almacenamiento agua riego con cercado (m ³)	1,72
Caseta auxiliar de riego (m ²)	55,63
Centro transformación 50 KVA aéreo (Ud)	6.000
Centro de transformación de 100 KVA (Ud)	13.850
Línea eléctrica M.T. (m)	20
Línea eléctrica BT (m)	15
Apoyo metálico línea eléctrica (Ud)	1.600
Apoyo madera línea eléctrica (Ud)	550
Vivienda (Decreto Ayuntamiento) (m ²)	400
Patio vivienda (m ²)	450,76
Palmera e higueras	901,52
Oliveras	721,21
Limonero	961,62
Naranja	1.051,77
Laurel, morera, algarrobo, ornamentales, etc.	300,51
Jinjolero y granado	871,47
Almendro	691,17





5 VALOR ACTUALIZADO DE LAS FINCAS DEL SECTOR

Teniendo en cuenta:

1. Los valores medios anteriormente calculados para las instalaciones de riego, así como los coeficientes reductores aplicados para dichos conceptos
2. Los valores unitarios contemplados en la alegación de D. Alberto y Doña Isabel Hernández Cruz y aceptados por el Ayuntamiento de Cartagena, para cada una de las categorías de arbolado contempladas, para las líneas eléctricas de media y baja tensión, para los centros de transformación, para los apoyos metálicos y de madera de las líneas eléctricas, así como para los grupos de bombeo de agua.
3. El valor aceptado por el Ayuntamiento de Cartagena para el cabezal de riego y las naves existentes en la finca de D. Francisco Olmos Marín.
4. El valor aceptado por el Ayuntamiento de Cartagena para edificaciones de 400 € / m².
5. Los valores medios utilizados en el Proyecto de Reparcelación Aprobado Inicialmente para el resto de los elementos a indemnizar.

Se ha procedido a la actualización, para cada una de las fincas integrantes de la Unidad de Actuación, de los elementos a indemnizar, así como de valores medios unitarios, teniendo en cuenta el análisis anterior.



FINCA N° 1

Finca registral n°	11551	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	669.276,49 m ²	
Embalse de riego con cerca	No	
Superficie de cultivo	364.938,00 m ²	
Superficie con riego localizado	364.938,00 m ²	
Cercado	288 m ²	
Restos vivienda	144 m ²	
Alberca	156 m ²	
Vivienda	355 m ²	
Nave agrícola	65 m ²	
Nave agrícola	25 m ²	
Edificación eléctrica auxiliar	17 m ²	
Ruinas vivienda	355 m ²	
Ruinas nave agrícola	25 m ²	
Edificación eléctrica auxiliar	30 m ²	
Arbolado	Palmeras	167
	Ornamentales	4
	Algarrobos	33

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	364.938	0,11	40.143,18
Instalación fija riego localizado	364.938	0,18	65.688,84
Embalse con cercado	-	-	-
Ruinas cercado	288	Ruinas	0,00
Ruinas vivienda	144	Ruinas	0,00
Alberca	156	Ruinas	0,00
Vivienda	355	400 €/m ²	142.000,00
Nave agrícola	65	116,25 x 0,78	5.893,88
Nave agrícola	25	95,26 x 0,78	1.857,57
Edificio auxiliar electricidad	17	238 x 0,54	2.184,84
Ruinas vivienda	355	Ruinas	0,00
Ruinas nave agrícola	25	Ruinas	0,00
Edificio auxiliar electricidad	30	118,36 x 0,54	1.917,43
Arbolado existente:			
Palmeras	167	901,52	150.553,84
ornamentales y algarrobos	37	300,51	11.118,87
TOTAL			421.358,45





FINCA Nº 2

Finca registral nº	8525
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	120.473,00
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	103.873,00 m ²
Superficie con riego localizado	103.873,00 m ²
Vivienda	90 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	103.873	0,11	11.426,03
Instalación fija riego localizado	103.873	0,18	18.697,14
Embalse con cercado	-	-	-
Vivienda	90	Ruinas	0,00
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			30.123,17





FINCA Nº 3

Finca registral nº	8592	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	57.629,93 m ²	
Embalse de riego con cerca	No	
Superficie de cultivo	50.466,00 m ²	
Superficie con riego localizado	50.466,00 m ²	
Vivienda	221 m ²	
Restos vivienda	105 m ²	
Piscina	51 m ²	
Arbolado	Pinos	23
	Ornamentales	15

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	50.466	0,11	5.551,26
Instalación fija riego localizado	50.466	0,18	9.083,88
Embalse con cercado	-	-	-
Vivienda	221	400 €/m ²	88.400,00
Restos vivienda	105	400 €/m ²	42.000
Piscina	51	325,65 x 0,54	8.968,40
Arbolado existente: Ornamentales y pinos	38	300,51	11.419,38
TOTAL			165.422,92





FINCA Nº 4

Finca registral nº	2312
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	81.425,15 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	78.949,00 m ²
Superficie con riego localizado	78.949,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	78.949	0,11	8.684,39
Instalación fija riego localizado	78.949	0,18	14.210,82
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			22.895,21





FINCA Nº 5

Finca registral nº	754
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	462.720,13 m ²
Embalse de riego con cerca	1.150 m ³
Superficie de cultivo	417.246,00 m ²
Superficie con riego localizado	417.246,00 m ²
Nave auxiliar	15 m ²
Edificio auxiliar electricidad	15 m ²
Edificio auxiliar	18 m ²
Alberca	156 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	417.246	0,11	45.897,06
Instalación fija riego localizado	417.246	0,18	75.104,28
Embalse con cercado	1.150	1,42	1.633,00
Nave auxiliar	15	42,83	642,45
Edificio auxiliar electricidad	15	118,36 x 0,54	958,72
Edificio auxiliar	18	42,83	770,94
Alberca	156	54 x 0,54	4.548,96
TOTAL			129.555,41





FINCA Nº 6

Finca registral nº	8624
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	476.344,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	76.168,00 m ²
Superficie con riego localizado	76.168,00 m²
Arbolado	72 Higueras

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	76.168	0,11	8.378,48
Instalación fija riego localizado	76.168	0,18	13.710,24
Arbolado existente: Higueras	72	901,52	64.909,44
TOTAL			86.998,16





FINCAS N° 7 - 8

De acuerdo con el Decreto del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se mantienen los valores asignados en su alegación, descontando el material móvil de riego.

Finca registral n°	3061 - 3067
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	13.112,93 m ² 103.322,40 m ² 116.435,33 m²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	8.431 m ² 100.493 m ² 108.924 m²
Superficie con riego localizado	108.924,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	Conforme al Decreto del Ayuntamiento de Cartagena		13.439,14
Instalación fija riego localizado	Conforme al Decreto del Ayuntamiento de Cartagena		20.125,93
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			33.565,07





FINCAS N° 9 - 10

De acuerdo con el Decreto del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se mantiene el valor asignado en su alegación, desc ontando el material móvil del riego localizado.

Finca registral nº	1618- 7946
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	167.696,00
	35.125,50
	202.821 m²
Embalse de riego con cerca	10.000 m ³
Superficie de cultivo	162.152 m ²
	31.832 m ²
	193.884 m²
Superficie con riego localizado	193.884 m ²
Caseta riego	60 m ²
Centro Transformación 100 KVA	1
Línea eléctrica	550 m.
Apoyos metálicos línea eléctrica MT	4
Línea eléctrica BT	350 m.
Apoyos madera línea eléctrica B.T.	7
Grupo motobomba 15 CV	1
Grupo motobomba 6 CV	1
Grupo motobomba agua a casa 1	1
Viviendas	420 m ²
Patio	383 m ²
Arbolado	7 Palmeras
	22 Olivos
	7 Limoneros
	7 Naranjos
	1 Laurel
	1 Morera
	19 Algarrobos
	13 Ornamentales
	15 Jinjoleros
	3 Granados
	2 Almendros
	9 Higueras





VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	Conforme al Decreto del Ayuntamiento de Cartagena		13.403,48
Instalación fija riego localizado	Conforme al Decreto del Ayuntamiento de Cartagena		14.185,52
Embalse de riego con cercado	10.000	-	16.650,90
Caseta riego metálica	60	-	3.277,50
Centro transformación energía	1	-	10.526,00
Línea eléctrica MT	550 m.	-	7.920,00
Apoyo metálico línea MT	4	-	4.608,00
Línea eléctrica BT	350 m.	-	3.780,00
Apoyo madera en línea BT	7	-	2.772,00
Grupo motobomba 15 CV	1	-	1.291,50
Grupo motobomba 6 CV	1	-	817,60
Grupo motobomba pozo a casa	1	-	867,30
Grupo viviendas	420 m ²	400 €/m ²	168.000,00
Patio	383 m ²	-	172.640,73
Arbolado existente:			
Palmera	7		6.310,64
Olivo	22		15.866,62
Limonero	7		6.731,34
Naranja	7		7.362,40
Laurel	1		300,51
Morera	1		300,51
Algarrobo	19		5.709,69
Ornamentales	13		3.906,63
Jinjolero	15		13.072,05
Granado	3		2.614,41
Almendro	2		1.382,33
Higuera	9		8.113,68
TOTAL			492.411,34

En relación al valor de los bienes a reponer para dar servicio de agua desde el pozo ubicado en las fincas 9-10 incorporado por D. Alberto Hernández Cruz en su alegación (55.225 euros), éste no se ha tenido en cuenta en la indemnización anterior ya que, bajo el supuesto que el alegante acredite fehacientemente la legalidad de dicho pozo así como la existencia de las concesiones y autorizaciones correspondientes para suministrar agua de riego a la parcela de su propiedad exterior al sector, el Urbanizador procederá a la inclusión de las partidas presupuestarias necesarias para acometer dichas obras dentro del Proyecto de Urbanización, garantizando así al alegante, los mismos estándares de servicio de abastecimiento de agua que en el actualidad argumenta disponer.



FINCA Nº 11

Finca registral nº	6671	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	171.650,80 m ²	
Embalse de riego con cerca	19.062,00 m ³	
	21.388,00 m ³	
Superficie de cultivo	135.610,00 m ²	
Superficie con riego localizado	135.610,00 m ²	
Vivienda en ruinas	216 m ²	
Patio ruinas	175 m ²	
Edificio auxiliar	15 m ²	
Alberca	68 m ²	
Arbolado	Palmeras	17
	Higueras	6
	Ornamentales	3
	Algarrobos	2
	Pino	1

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	135.610	0,11	14.917,10
Instalación fija riego localizado	135.610	0,18	24.409,80
Embalse de riego con cercado	19.602 21.388 40.990	1,42	58.205,80
Vivienda en ruinas	216	Ruinas	0,00
Patio	175	Ruinas	0,00
Edificio auxiliar	15	42,83	642,45
Alberca	68	54 x 0,54	1.982,88
Arbolado existente:			
Palmera e higueras	23	901,52	20.734,96
Ornamentales, algarrobos, pino	6	300,51	1.803,06
TOTAL			122.696,05



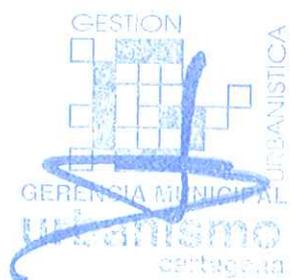


FINCA Nº 12

Finca registral nº	2170
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	56.716,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	56.700,00 m ²
Superficie con riego localizado	27.333,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	27.333	0,11	3.006,63
Instalación fija riego localizado	27.333	0,18	4.919,94
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Edificio eléctrico auxiliar	11	238 x 0,88	2.303,84
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			10.230,41





FINCA Nº 13

Finca registral nº	7253
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	6.195,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	6.195,00 m ²
Superficie con riego localizado	0,00 m ²
Edificio auxiliar	9 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	0	0,11	0,00
Instalación fija riego localizado	0	0,18	0,00
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Edificio auxiliar	9	42,83	385,47
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			385,47





FINCA Nº 14

Finca registral nº	7555
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	45.054,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	18.698,00 m ²
Superficie con riego localizado	18.698,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	18.698	0,11	2.056,78
Instalación fija riego localizado	18.698	0,18	3.365,64
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			5.422,42





FINCA N° 15

Finca registral n°	4588 bis
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	44.606,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	44.606,00 m ²
Superficie con riego localizado	0,00 m²
Arbolado	106 Higueras 2 Oliveras

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	0	0,11	0,00
Instalación fija riego localizado	0	0,18	0,00
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente:			
Higueras	106	901,52	95.561,12
Oliveras	2	721,21	1.442,42
TOTAL			97.003,54





FINCA Nº 16

Finca registral nº	4585 bis
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	74,94 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	0,00 m ²
Superficie con riego localizado	0,00 m ²
Edificio auxiliar	75 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	0	0,11	0,00
Instalación fija riego localizado	0	0,18	0,00
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Edificio auxiliar	75	42,83	3.212,25
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			3.212,25





FINCA Nº 17

Finca registral nº	4586 bis
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	366,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	0 m ²
Superficie con riego localizado	0 m ²
Nave agrícola	366 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	0	0,11	0,00
Instalación fija riego localizado	0	0,18	0,00
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Nave agrícola	366	116,25 x 0,78	33.187,05
TOTAL			33.187,05





FINCA N° 18

Finca registral n°	4589
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	142.341,77 m ²
Embalse de riego con cerca	42.305 m ³
Superficie de cultivo	142.341,77 m ²
Superficie con riego localizado	142.341,77 m ²
Edificio auxiliar	8 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	142.341,77	0,11	15.657,59
Instalación fija riego localizado	142.341,77	0,18	25.621,52
Embalse de riego con cercado	42.305	1,42	60.073,10
Edificio auxiliar	8	42,83	342,64
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			101.694,85





FINCA Nº 19

Finca registral nº	4591																		
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	8.944,87 m ²																		
Embalse de riego con cerca	No																		
Superficie de cultivo	8.944,87 m ²																		
Superficie con riego localizado	8.944,87 m²																		
Arbolado	<table> <tr> <td>Oliveras</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Almendros</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>Pinos</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Ornamentales</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Palmeras</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Higueras</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Cipreses</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td>Jacaranda</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Álamos</td> <td>4</td> </tr> </table>	Oliveras	30	Almendros	52	Pinos	50	Ornamentales	3	Palmeras	2	Higueras	1	Cipreses	103	Jacaranda	1	Álamos	4
Oliveras	30																		
Almendros	52																		
Pinos	50																		
Ornamentales	3																		
Palmeras	2																		
Higueras	1																		
Cipreses	103																		
Jacaranda	1																		
Álamos	4																		

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	8.944,87	0,11	983,94
Instalación fija riego localizado	8.944,87	0,18	1.610,08
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente:			
Palmeras e Higueras	3	901,52	2.704,56
Oliveras	30	721,21	21.636,30
Almendros	52	691,17	35.940,84
Ornamentales y otros	161	300,51	48.382,11
TOTAL			111.257,83





FINCA Nº 20

Finca registral nº	4584 bis
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	29.632,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	23.818,00 m ²
Superficie con riego localizado	23.818,00 m²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	23.818	0,11	2.619,98
Instalación fija riego localizado	23.818	0,18	4.287,24
Embalse de riego con cercado	-	-	-
TOTAL			6.907,22



FINCA Nº 21

Finca registral nº	4590
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	277,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	0 m ²
Superficie con riego localizado	0 m²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	0	0,11	0,00
Instalación fija riego localizado	0	0,18	0,00
Embalse de riego con cercado	-	-	-
TOTAL			0,00



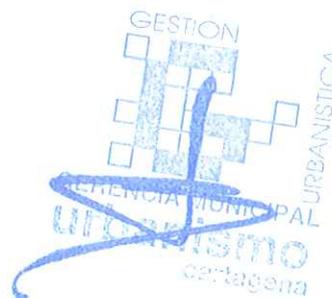


FINCA Nº 22

Finca registral nº	24030
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	19.932,24 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	7.251,00 m ²
Superficie con riego localizado	7.251,00 m ²
Arbolado	Naranjos 315

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	7.251	0,11	797,61
Instalación fija riego localizado	7.251	0,18	1305,18
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente: Naranjos	315	1.051,77	331.307,55
TOTAL			333.410,34





FINCA N° 23

De acuerdo con el Decreto del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se mantiene el valor asignado en su alegación, desc ontando el material móvil del riego localizado.

Finca registral nº	3066
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	168.081,89 m ²
Embalse de riego con cerca	18.620 m ³
Superficie de cultivo	154.953 m ²
Superficie con riego localizado	154.953,00 m ²
Caseta riego metálica	120 m ²
Centro transformación aéreo 50 KVA	1
Línea eléctrica MT	750 m.
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	Conforme al Decreto del Ayuntamiento de Cartagena		19.476,16
Instalación fija riego localizado	Conforme al Decreto del Ayuntamiento de Cartagena		31.288,52
Caseta riego metálica	120	-	3.680,00
Embalse riego con cercado	18.620	-	21.925,18
Centro transformación aéreo	1	-	5.160,00
Línea eléctrica MT	750 m.	-	12.900,00
TOTAL			94.429,86





FINCA Nº 24

Finca registral nº	4516
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	398.381,47 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	384.170,00 m ²
Superficie con riego localizado	384.170,00 m ²
Restos vivienda	391 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	384.170	0,11	42.258,70
Instalación fija riego localizado	384.170	0,18	69.150,60
Restos vivienda	391	Ruinas	0,00
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			111.409,30





FINCA Nº 25

Finca registral nº	49477
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	195.866,38 m ²
Embalse de riego con cerca	30.480,00 m ³
Superficie de cultivo	174.236,00 m ²
Superficie con riego localizado	174.236,00 m ²
Nave agrícola	242 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	174.236	0,11	19.165,96
Instalación fija riego localizado	174.236	0,18	31.362,48
Embalse de riego con cercado	30.480	1,42	43.281,60
Nave agrícola	242	152,36 x 0,88	32.446,59
TOTAL			126.256,63





FINCA N° 26

Finca registral n°	522	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	195.090,60 m ²	
Embalse de riego con cerca	50.256 m ³	
Superficie de cultivo	122.534,00 m ²	
Superficie con riego localizado	122.534,00 m ²	
Vivienda Los Roses	268 m ²	
Porche	34 m ²	
Vivienda – Casa de Labranza	112 m ²	
Nave agrícola	74 m ²	
Edificio auxiliar	11 m ²	
Alberca	65 m ²	
Arbolado	Palmeras	7
	Pinos	400
	Naranjos	105
	Higuera	2

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	122.534	0,11	13.478,74
Instalación fija riego localizado	122.534	0,18	22.056,12
Embalse de riego con cercado	50.256	1,42	71.363,52
Vivienda	268	400	107.200,00
Porche	34	277,36 x 0,88	8.298,61
Vivienda	112	400	44.800,00
Nave agrícola	74	116,25 x 0,54	4.645,35
Edificio auxiliar	11	42,83	471,13
Alberca	65	54 x 0,54	1.895,40
Arbolado existente:			
Palmeras e higueras	9	901,52	8.113,68
Naranjos	105	1.051,77	110.435,85
Ornamentales	400	300,51	120.204,00
TOTAL			512.962,40





FINCA N° 27

Finca registral n°	43084	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	8.700,00 m ²	
Embalse de riego con cerca	No	
Superficie de cultivo	6.477,00 m ²	
Superficie con riego localizado	6.477,00 m ²	
Nave agrícola	542 m ²	
Báscula pesaje	1	
Edificio auxiliar	12 m ²	
Cabezal riego	1	
Arbolado	Naranjos	140
	Palmeras	2
	Higuera	1
	Oliveras	1
	Laurel	1
	Pino	1

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	6.477	0,11	712,47
Instalación fija riego localizado	6.477	0,18	1.165,86
Báscula pesaje	1	18.369 x 0,88	16.164,72
Edificios	Conforme Decreto Ayuntamiento		72.670,00
Cabezal de riego	Conforme Decreto Ayuntamiento		2.400,00
Arbolado existente:			
Naranjos	140	1.051,77	147.247,80
Palmeras e higueras	3	901,52	2.704,56
Oliveras	1	721,21	721,21
Laurel y pinos	2	300,51	601,02
TOTAL			244.387,64





FINCA N° 28

Finca registral n°	42920	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	40.060,33 m ²	
Embalse de riego con cerca	No	
Superficie de cultivo	39.775,00 m ²	
Superficie con riego localizado	39.775,00 m²	
Arbolado	Naranjos	1.890

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	39.775	0,11	4.375,25
Instalación fija riego localizado	39.775	0,18	7.159,50
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente: Naranjos	1.890	1.051,77	1.987.845,30
TOTAL			1.999.380,05





FINCA Nº 29

Finca registral nº	27095	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	8.689,00 m ²	
Embalse de riego con cerca	No	
Superficie de cultivo	8.689,00 m ²	
Superficie con riego localizado	8.689,00 m ²	
Arbolado	Naranjos	450

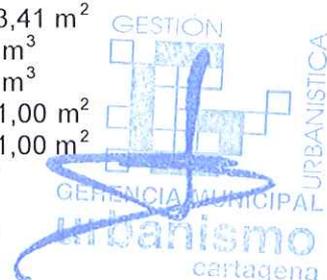
VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	8.689	0,11	955,79
Instalación fija riego localizado	8.689	0,18	1.564,02
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente: Naranjos	450	1.051,77	473.296,50
TOTAL			475.816,31



FINCA Nº 30

Finca registral nº	2748	
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	942.773,41 m ²	
Embalse de riego con cerca	52.362 m ³	
Embalse de riego con cerca	52.304 m ³	
Superficie de cultivo	630.121,00 m ²	
Superficie con riego localizado	630.121,00 m ²	
Nave agrícola	128 m ²	
Edificio auxiliar	9 m ²	
Edificio auxiliar	100 m ²	
Arrendamiento Salvador Nieto y otros		
Arrendamiento Iniciativas para la Recuperación		
Arrendamiento a Telefónica Servicios Móviles SA		
Arbolado		
	Pinos	812
	Eucaliptos	399
	Palmeras	131
	Higueras	8
	Naranjos	1
	Limoneros	10
	Algarrobos	3
	Cipreses	198



VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	630.121,00	0,11	69.313,31
Instalación fija riego localizado	630.121,00	0,18	113.421,78
Embalse de riego con cercado	52.362	1,42	74.354,04
Nave agrícola	128	116,25 x 0,88	13.094,40
Edificio auxiliar	9	42,83	385,47
Edificio auxiliar	100	42,83	4.283,00
Arbolado existente:			
Palmeras e higueras	139	901,52	125.311,28
Naranjos	1	1.051,77	1.051,77
Limoneros	10	961,62	9.616,20
Ornamentales y otros	1.412	300,51	424.320,12
Arrendamiento Salvador Nieto, Francisco y Carmelo Olmos, ... (decreto Ayuntamiento)			646.607,88
Arrendamiento Telefónica Servicios Móviles			6.000
TOTAL			



ALEF INGENIEROS &
ASESORES S.L.

VALORES ASIGNADOS A LAS INSTALACIONES DE RIEGO, EDIFICIOS Y
ARBOLADO EXISTENTES EN LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL
SECTOR SG-1 "SAN GINES DE LA JARA" - CARTAGENA

			1.487.759,25
--	--	--	---------------------





FINCA N° 31

Finca registral n°	37400
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	37.669,74 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	37.669,74 m ²
Superficie con riego localizado	37.669,74 m²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	37.669,74	0,11	4.143,67
Instalación fija riego localizado	37.669,74	0,18	6.780,55
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente	-	-	-
TOTAL			10.924,22





FINCA N° 32

Finca registral n°	35606
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	25.561,48 m ²
Embalse de riego con cerca	50.790 m ³
Superficie de cultivo	14.852,00 m ²
Superficie con riego localizado	14.852,00 m ²
Nave agrícola	206 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	14.852	0,11	1.633,72
Instalación fija riego localizado	14.852	0,18	2.673,36
Embalse de riego con cercado	50.790	1,42	72.121,80
Arbolado existente	-	-	-
TOTAL			76.428,88





FINCA N° 33

Finca registral n°	6411
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	32.045,38m ²
Embalse de riego con cerca	21.360 m ³
Superficie de cultivo	23.954,00 m ²
Superficie con riego localizado	23.954,00 m ²
Edificio auxiliar	6 m ²
Arbolado	40 Eucaliptos 1 Ciprés 2 Higueras 1 Algarrobo 1 Granado

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	23.954	0,11	2.634,94
Instalación fija riego localizado	23.954	0,18	4.311,72
Embalse de riego con cercado	21.360	1,42	30.331,20
Edificio auxiliar	6	42,83	256,98
Arbolado existente:			
Higueras	2	901,52	1.803,04
Granado	1	871,47	871,47
Ornamentales y otros	42	300,51	12.621,42
TOTAL			52.830,77





FINCA Nº 34

Finca registral nº	6271
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	170.860,92 m ²
Embalse de riego con cerca	52.304 m ³
Superficie de cultivo	121.900,00 m ²
Superficie con riego localizado	121.900,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	121.900	0,11	13.409,00
Instalación fija riego localizado	121.900	0,18	21.942,00
Embalse de riego con cercado	52.304	1.42	74.271,68
Arbolado existente:	-	-	-
TOTAL			109.622,68





FINCA N° 35

Finca registral n°	8545
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	10.881,00 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	10.881,00 m ²
Superficie con riego localizado	10.881,00 m²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	10.881	0,11	1.196,91
Instalación fija riego localizado	10.881	0,18	1.958,58
TOTAL			3.155,49





FINCA N° 36

Finca registral n°	12408
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	251.483,38 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	248.369,00 m ²
Superficie con riego localizado	248.369,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	248.369,00	Trasvase	0,00
Instalación fija riego localizado	248.369,00	0,18	44.706,42
TOTAL			44.706,42





FINCA N° 37

Finca registral nº	41670
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	57.000,00 m ²
Embalse de riego con cerca	13.700 m ³
Superficie de cultivo	46.735,00 m ²
Superficie con riego localizado	46.735,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	46.735	0,11	5.140,85
Instalación fija riego localizado	46.735	0,18	8.412,30
Embalse de riego con cercado	13.700	1,42	19.454,00
TOTAL			33.007,15





FINCA N° 38

Finca registral n°	13088
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	117.556,16 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	92.134,00 m ²
Superficie con riego localizado	92.134,00 m ²
Arbolado	No

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	92.134	0,11	10.134,74
Instalación fija riego localizado	92.134	0,18	16.584,12
Embalse de riego con cercado		-	-
TOTAL			26.718,86





FINCA Nº 39

Finca registral nº	8515
Superficie incluida en el Proyecto Reparcelación	38.435,42 m ²
Embalse de riego con cerca	No
Superficie de cultivo	30.675,00 m ²
Superficie con riego localizado	30.675,00 m ²
Arbolado	Eucaliptos 5
	Pinos 10

VALORES ACTUALIZADOS ASIGNADOS

Descripción	m ² / m ³	Valor actualizado (valor x coef.)	Valor (€)
Acometida general riego	30.675,00	0,11	3.374,25
Instalación fija riego localizado	30.675,00	0,18	5.521,5
Embalse de riego con cercado	-	-	-
Arbolado existente: Eucaliptos y pinos	15	300,51	4.507,65
TOTAL			13.403,40





6 RESUMEN GENERAL

- A Acometida general de agua a la finca
- B Instalación de riego localizado
- C Embalse almacenamiento agua riego, cercado.
- D Edificaciones y otros
- E Arbolado

FINCA	A	B	C	D	E	TOTAL
1	40.143,18	65.688,84	-	153.853,72	161.672,71	421.358,45
2	11.426,03	18.697,14	-	-	-	30.123,17
3	5.551,26	9.083,88	-	139.368,40	11.419,38	165.422,92
4	8.684,39	14.210,82	-	-	-	22.895,21
5	45.897,08	75.104,28	1.633,00	6.921,05	-	129.555,41
6	8.378,48	13.710,24	-	-	64.909,44	86.998,16
7-8	13.439,14	20.125,93	-	-	-	33.565,07
9-10	13.403,48	14.185,52	16.650,90	376.500,63	71.670,81	492.411,34
11	14.917,10	24.409,80	58.205,80	2.625,33	22.538,02	122.696,05
12	3.006,63	4.919,94	-	2.303,84	-	10.230,41
13	-	-	-	385,47	-	385,47
14	2.056,78	3.365,64	-	-	-	5.422,42
15	-	-	-	-	97.003,54	97.003,54
16	-	-	-	3.212,25	-	3.212,25
17	-	-	-	33.187,05	-	33.187,05
18	15.657,59	25.621,52	60.073,10	342,64	0	101.694,85
19	983,94	1.610,08	-	-	108.663,81	111.257,83
20	2.619,98	4.287,24	-	-	-	6.907,22
21	-	-	-	-	-	0
22	797,61	1.305,18	-	-	331.307,55	333.410,34
23	19.476,16	31.288,52	21.925,18	21.740,00	-	94.429,86
24	42.258,70	69.150,60	-	-	-	111.409,30
25	19.165,96	31.362,48	43.281,60	32.446,59	-	126.256,63
26	13.478,74	22.056,12	71.363,52	167.310,49	238.753,53	512.962,40
27	712,47	1.165,86	-	91.234,72	151.274,59	244.387,64
28	4.375,25	7.159,50	-	-	1.987.845,30	1.999.380,05
29	955,79	1.564,02	-	-	473.296,50	475.816,31
30	69.313,31	113.421,78	74.354,04	670.370,75	560.299,37	1.487.759,25
31	4.143,67	6.780,55	-	-	-	10.924,22
32	1.633,72	2.673,36	72.121,80	-	-	76.428,88
33	2.634,94	4.311,72	30.331,20	256,98	15.295,93	52.830,77
34	13.409,00	21.942,00	74.271,68	-	-	109.622,68
35	1.196,91	1.958,58	-	-	-	3.155,49
36	-	44.706,42	-	-	-	44.706,42
37	5.140,85	8.412,30	19.454,00	-	-	33.007,15
38	10.134,74	16.584,12	-	-	-	26.718,86
39	3.374,25	5.521,50	-	-	4.507,65	13.403,40
TOTAL	398.367,13	686.385,48	543.665,82	1.702.059,91	4.300.458,13	7.630.936,47



ALEF INGENIEROS &
ASESORES S.L.

VALORES ASIGNADOS A LAS INSTALACIONES DE RIEGO, EDIFICIOS Y
ARBOLADO EXISTENTES EN LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL
SECTOR SG-1 "SAN GINES DE LA JARA" - CARTAGENA

Cartagena, junio de 2007

EL INGENIERO AGRONOMO

Fdo. Pedro Mulet Lorente
Colegiado nº 23





**ANEXO 7
MODELO COMUNICACIÓN EJERCICIO O
CONFORMIDAD CON LA OPCIÓN DE
RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN SOLARES**

PROYECTO REPARCELACIÓN
SECTOR SG-1 SAN GINES DE LA JARA

En _____, a ___ de _____ de 2007



A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

_____, mayor de edad, con DNI núm. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, en nombre (*propio/y representación de _____, con CIF núm. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____*), por medio de la presente, en el plazo correspondiente al trámite de información pública del **Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara,**

MANIFIESTA

Que presta formal y expresamente su conformidad a la retribución del urbanizador en solares de acuerdo con las bases sentadas en el Programa de Actuación y concretadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente.

Que de acuerdo con dicha opción, adjunto al presente acompaña copia del resguardo de depósito de aval presentado en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para responder del pago del importe de la cuota del IVA correspondiente a la retribución del urbanizador en especie, así como de los recargos, intereses y gastos que resultaren procedentes en caso de ejecución forzosa.

Que, no obstante lo anterior, manifiesto mi compromiso de expedir a factura al urbanizador en el plazo de cinco días desde la publicación del Proyecto de Reparcelación por el valor de los terrenos adjudicados como retribución (equivalente a los costes e urbanización satisfechos en especie), más el IVA correspondiente, indicando el pago del mismo mediante compensación con el IVA repercutido en la factura del urbanizador.

Lo que se comunica a los efectos pertinentes en la tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara.

Fdo. _____
(sociedad)

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
C/ Ronda Ciudad de la Unión nº 4. 30203 Cartagena

En _____, a ____ de ____ de 2007

HANSA URBANA, S.A.

Avda. Locutor Vicente Hipólito, 39. Playa de San Juan
03540 ALICANTE

_____, mayor de edad, con DNI núm. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, en nombre (propio/representación de _____, con CIF núm. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____), por medio de la presente, en el plazo correspondiente al trámite de información pública del **Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara**, por el presente le

COMUNICA

Que en esta misma fecha ha manifestado ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Alicante formal y expresamente su conformidad a la retribución del urbanizador en solares de acuerdo con las bases sentadas en el Programa de Actuación y concretadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente.

Que de acuerdo con dicha opción, adjunto al presente acompaña copia del resguardo de depósito de aval presentado en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para responder del pago del importe de la cuota del IVA correspondiente a la retribución del urbanizador en especie, así como de los recargos, intereses y gastos que resultaren procedentes en caso de ejecución forzosa.

Que, no obstante lo anterior, manifiesto mi compromiso de expedir a factura al urbanizador en el plazo de cinco días desde la publicación del Proyecto de Reparcelación por el valor de los terrenos adjudicados como retribución (equivalente a los costes e urbanización satisfechos en especie), más el IVA correspondiente, indicando el pago del mismo mediante compensación con el IVA repercutido en la factura del urbanizador.

Lo que se comunica a los efectos pertinentes en la tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara.

Fdo. _____
(sociedad)



ANEXO 8
MODELO AVAL A PRESTAR POR PROPIETARIOS
QUE RETRIBUYAN EN SOLARES POR IMPORTE
CUOTA IVA Y CONCEPTOS ASOCIADOS



(Entidad financiera), con domicilio en (ciudad), calle (dirección), código postal (número), y en su nombre y representación D. (nombre y apellidos), con DNI núm. (número) y D. (nombre y apellidos), con DNI núm. (número) , con poderes suficientes para obligarle a este acto según resulta de la verificación de la representación (de la parte inferior de este documento, qu e se acredita mediante _____)

AVALA

a (nombre y apellidos/denominación social), con C.I.F. A-03402468 en concepto de garantía para responder del pago de la cuota de IVA correspondiente a la retribución en solares de la Actuación Urbanizadora del Plan Parcial SG-1 de San Ginés de la Jara, ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, por importe de _____ (_____€), más los recargos, intereses y gastos que resulten procedentes en caso de ejecución forzosa.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión a que se refiere el artículo 1.830 del Código Civil, y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Tesorería del Ayuntamiento de Cartagena.

Este aval será de duración indefinida, permaneciendo vigente hasta que el Ayuntamiento de Cartagena resuelva expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval.

El presente aval ha quedado inscrito en el Registro General de Avaluos de esta Entidad con el número (número).

(Ciudad), a (día) de (mes) de dos mil siete.

Fdo.: (Nombre y apellidos)

Fdo.: (Nombre y apellidos)



ANEXO 9
MODELO FACTURA A EXPEDIR POR
PROPIETARIOS QUE RETRIBUYAN EN SOLARES



(Nombre y apellidos o denominación social del propietario)
(Domicilio del propietario)
(NIF o CIF del propietario)

HANSA URBANA, S.A.
Avda. Locutor Vicente Hipólito, 39
03540 ALICANTE
A-03402468

_____, a ___ de _____ de 2007

FACTURA (número de factura):

CONCEPTO: Entrega de terrenos parcelas de resultado como retribución en especie de los costes de urbanización de la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1 de San Ginés de la Jara a cargo del (porcentaje de participación en la parcela)% de la parcela (código de identificación de la parcela de resultado) de conformidad con el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Base Imponible: (Importe) euros.
IVA (16%): (Importe) euros.

TOTAL: _____ (Importe) euros.

FORMA DE PAGO: Por compensación con la factura emitida por HANSA URBANA, S.A. a (nombre y apellidos o denominación social del propietario) en concepto de "Costes de urbanización de la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1 de San Ginés de la Jara a cargo del (porcentaje de participación en la parcela)% de la parcela (código de identificación de la parcela de resultado) de conformidad con la cuenta de liquidación provisional del correspondiente Proyecto de Reparcelación", más IVA.

Fdo. (Nombre y apellidos del propietario o representante del propietario)
(Denominación social del propietario, en caso de persona jurídica)

(Firma y, en su caso, sello)



ANEXO 10
MODELO COMUNICACIÓN EJERCICIO DE LA
OPCIÓN DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN
METÁLICO



PROYECTO REPARCELACIÓN
SECTOR SG-1 SAN GINES DE LA JARA

En _____, a ___ de _____ de 2007

A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

_____, mayor de edad, con DNI núm. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, en nombre (*propio/y representación de _____, con CIF núm. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____*), por medio de la presente, en el plazo correspondiente al trámite de información pública del **Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara,**

MANIFIESTA

Que mediante el presente ejerce formalmente la opción de pago en metálico de la retribución del urbanizador del Programa de Actuación Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara, a cuyo efecto adjunto al presente acompaña copia del resguardo de depósito de aval presentado en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para responder del pago del importe de dicha retribución, más el IVA correspondiente, así como de los recargos, intereses y gastos que resultaren procedentes en caso de ejecución forzosa.

Lo que se comunica a los efectos pertinentes en la tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara.

Fdo. _____
(sociedad)



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
C/ Ronda Ciudad de la Unión nº 4. 30203 Cartagena

En _____, a ___ de _____ de 2007

HANSA URBANA, S.A.

Avda. Locutor Vicente Hipólito, 39. Playa de San Juan
03540 ALICANTE

_____, mayor de edad, con DNI núm. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, en nombre *(propio/y representación de _____, con CIF núm. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____)*, por medio de la presente, en el plazo correspondiente al trámite de información pública del **Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara**, por el presente le

COMUNICA

Que en esta misma fecha ha ejercido formalmente ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Alicante la opción de pago en metálico de la retribución del urbanizador del Programa de Actuación Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara, a cuyo efecto adjunto al presente acompaña copia del resguardo de depósito de aval presentado en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para responder del pago del importe de dicha retribución, más el IVA correspondiente, así como de los recargos, intereses y gastos que resultaren procedentes en caso de ejecución forzosa.

Lo que se comunica a los efectos pertinentes en la tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Sector SG-1 de San Ginés de la Jara.

Fdo. _____
(sociedad)



ANEXO 11
MODELO AVAL A PRESTAR POR PROPIETARIOS
QUE RETRIBUYAN EN METÁLICO



PROYECTO REPARCELACIÓN
SECTOR SG-1 SAN GINES DE LA JARA

(Entidad financiera), con domicilio en (ciudad), calle (dirección), código postal (número), y en su nombre y representación D. (nombre y apellidos), con DNI núm. (número) y D. (nombre y apellidos), con DNI núm. (número) , con poderes suficientes para obligarle a este acto según resulta de la verificación de la representación (de la parte inferior de este documento, qu e se acredita mediante _____)

AVALA

a (nombre y apellidos/denominación social), con C.I.F. A-03402468 en concepto de garantía para responder de la retribución en metálico, en la parte que le corresponde, más IVA, de la Actuación Urbanizadora del Plan Parcial SG-1 de San Ginés de la Jara, ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, por importe de _____ (_____€), más los recargos, intereses y gastos que resulten procedentes en caso de ejecución forzosa.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión a que se refiere el artículo 1.830 del Código Civil, y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Tesorería del Ayuntamiento de Cartagena.

Este aval será de duración indefinida, permaneciendo vigente hasta que el Ayuntamiento de Cartagena resuelva expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval.

El presente aval ha quedado inscrito en el Registro General de Avaluos de esta Entidad con el número (número).

(Ciudad), a (día) de (mes) de dos mil siete.

Fdo.: (Nombre y apellidos)

Fdo.:(Nombre y apellidos)

