

UAZ

DOCUMENTO III

DOCUMENTO III

VALORACIONES

Se atenderá a lo específico en el título IV: Valoraciones del Reglamento de Gestión Urbanística o Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto.

1. VALORACION DEL SUELO

Se atenderá a lo específico en la ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Título III: Valoraciones.

1.1.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

A continuación se incluye el resumen de aprovechamiento de la unidad de Actuación homogeneizada a la tipología Cc2 (Residencial Colectivo), cuyo resumen se presenta en el siguiente cuadro:

APROVECHAMIENTO DE LA UA-2/CA

MANZANA	SUP. SUELO	NORMA	SUP. EDIFICABLE	USO
01	933,50m ²	EE(EU)	4094,87m ²	RESIDENCIAL
02	1080,64m ²	EE(EU)	3836,8m ²	RESIDENCIAL
03	3881,69m ²	EL	0	E.LIBRES
-----	2239,8m ²	-----	0	VIARIO
TOTAL UNIDAD	8.135,63m²		7931,67m²	

Teniendo como edificabilidad media: 0.9749 m²/m² sobre el terreno bruto.

1.2.- OBTENCIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

A continuación se procede a calcular el aprovechamiento de referencia para cada parcela, a los solos efectos de su valoración, como así está estipulado en el apartado 2 del art.28 ley6/1998.

Para ello efectuaremos el cálculo según dos casos:

- Resultante del Planeamiento.
- Resultante de la edificación existente.

De los dos posibles derechos utilizaremos para su valoración siempre el mayor

Caso 1.- Aplicando el resultado del planeamiento**CALCULO COEFICIENTE SEGUN ORDENACION UA-2/CA (Nueva)**

Superficie total parcelas aportadas= 6.818,205 m2 (exceptuando viario)

Superficie construida total= 7931,67 m2

Indice medio de la UA-2CA=1.1633 m2/m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	INDICE MEDIO M2/M2	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
SALVADOR PEÑA BEJAR MARIA GARCÍA LOZANO	480	112 m2	1.1633	130,28 m2
PAULA MÁRQUEZ DIAZ JOSE ANTONIO RUBIO MAZA	1854	80 m2	1.1633	93,06 m2
CARIDAD ESCARABAJAL MARÍNEZ	776	77 m2	1.1633	89,57 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1431	77.32 m2	1.1633	89,95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1432	77.32 m2	1.1633	89,95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1887	77 m2	1.1633	89,57 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	16581	69.00 m2	1.1633	80,27 m2
	14644			
	11080			
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	766	139.06 m2	1.1633	161,77 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	106	47 m2	1.1633	54,67 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	463	77 m2	1.1633	89,57 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	3601	59 m2	1.1633	68,63 m2
JOSE TORRALBA GUIRAO	863	122 m2	1.1633	47,31 m2
JUAN TORRALBA GUIRAO				47,31 m2
JULIA PARRADO BELMONTE				47,31 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1609	56 m2	1.1633	65.314 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	11261	111.70 m2	1.1633	129,94 m2
	10830			
	10763			
	10764			
	10765			
	10827			

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	INDICE MEDIO M2/M2	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA SA	2162	115 m2	1.1633	133,78 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2543	77 m2	1.1633	89,57 m2
ANTONIO BALLESTER LOPEZ Y ANGELES ANDREU TORRES	3060	69 m2	1.1633	80,27 m2
JOAQUIN DE MENA CABURRASI	3063	99.26 m2	1.1633	115.47 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2646	88 m2	1.1633	102,37 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2856	73 m2	1.1633	84,92 m2
JOSEFA MENDEZ VIDAL	202	86.38 m2	1.1633	100,48 m2
CESARINA CASTAÑO PÉREZ	1131	72 m2	1.1633	83,76 m2
HISPANER SERVICIOS FINANCIEROS ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS DE CRÉDITO S.A	560	118 m2	1.1633	137.27 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	203	61 m2	1.1633	70,96 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	205	144 m2	1.1633	167,51 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	10210	(10 % de 112 m2) 11.2 m2	1.1633	13.07 m2
	10109	(22% de 112 m2) 24.64 m2	1.1633	28.66 m2
	9130	(40% de 112 m2) 44.80 m2	1.1633	52.12 m2
	9892	(26 % de 112 m2) 29.12 m2	1.1633	33.87 m2
	10110	(2 % de 112 m2) 2.24 m2	1.1633	2.61 m2
IBERDROLA S.A.	(*) 8337542	23 m2	1.1633	26.76 m2
ROSA CANO CELDRAN	12751	(33.33% de 88 m2) 29.33 m2	1.1633	36,12 m2
JESÚS CANO CELDRAN		(33.33% de 88 m2) 29.33 m2	1.1633	36,12 m2
CARLOS CANO CELDRAN		(33.33% de 88 m2) 29.33 m2	1.1633	36,12 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1489	31 m2	1.1633	36.06 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	INDICE MEDIO M2/M2	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO	
ISABEL GONZALEZ ZUBILLAGA	1822	31 m2	1.1633	36.06 m2	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	14334	77 m2	1.1633	89.57 m2	
	14335				
	14336				
	CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	14333		77 m2	89.57 m2
		14337			
		14338			
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1195	40 m2	1.1633	46.53 m2	
	8871				
	8889				
LUIS CASTRO BERNAL	8869	(30 % de 61 m2) 18.3 m2	1.1633	21.29 m2	
FCO. VICTORIA BARCELONA JOSEFA CERDÁN SOTO	8870	(35 % de 61 m2) 21.35 m2	1.1633	24.84 m2	
ROSARIO GARCIA MURIEL	2111	(35 % de 61 m2) 21.35 m2	1.1633	24.84 m2	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	983	53 m2	1.1633	61.65 m2	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	482	90 m2	1.1633	104,70 m2	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	12466	73.98 m2	1.1633	86,06 m2	
ANTONIO LIARTE ESCUDERO	2607	53 m2	1.1633	61,65 m2	
JOSE CANO PEÑALVER	918	82 m2	1.1633	95,39 m2	
JUAN LUIS LIARTE ESCUDERO	2836	58 m2	1.1633	67.47 m2	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	984	73 m2	1.1633	84,92 m2	
SACRAMENTO MACIÁ BOLARIN LUZ MACIA BOLARIN SATURNINA BOLARIN GAMBIN	306	62 m2	1.1633	72,12 m2	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	712	70 m2	1.1633	81.43 m2	
CARMEN ROSIQUE AYALA LEANDRO VIDAL LINARES	(*) 8337527	75 m2	1.1633	87,25 m2	
ANTONIO ANDREU VERA MERCEDES PELLICER MOLINA	1637	55 m2	1.1633	63,98 m2	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	13443	(35% de 57 m2) 19.95 m2	1.1633	23.21 m2	
	13544	(10% de 57 m2) 5.7 m2	1.1633	6.63 m2	
ANGELES MALVASTRE RODRÍGUEZ PEDRO PEREZ PACHECO	13545	(20% de 57 m2) 11.40 m2	1.1633	13.30 m2	

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	INDICE MEDIO M2/M2	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
PROPIETARIO DESCONOCIDO	(*) 8337525	(35% de 57 m2) 19.95 m2	1.1633	23.21 m2
MARIANA PLAZAS SÁNCHEZ, ANTONIO MUÑOZ GARCIA, ANTONIA MARTINEZ CARRASCO	2161	72 m2	1.1633	83,76 m2
MARÍA MAESTRE LLUCH	1070	85 m2	1.1633	98,88 m2
DIEGO ROS AGUIRRE Mª ANGELES ROS IBÁÑEZ CARIDAD ROS IBAÑEZ	14648	(34 % de 80.84 m2) 27.486 m2	1.1633	31,97 m2
ANDRES GARCIA GARCIA INOCENCIO GARCIA GARCIA JUANA GARCIA GARCIA	14649	(33 % de 80.84 m2) 26.68 m2	1.1633	31.03 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	14650	(33 % de 80.84 m2) 26.68 m2	1.1633	31.03 m2
CARMEN MARTINEZ CONESA JOSE AGUERA JIMENEZ	13322	(50% de 247.25 m2) 123.62 m2	1.1633	143,82 m2
MANUEL BELTRÁN PEREZ MARIA BERNAL GARCIA	9046	(12.5de 247.25 m2) 30.91 m2	1.1633	35,95 m2
ANTONIA GOMEZ IGLESIAS	12189	(12.5de 247.25 m2) 30.91 m2	1.1633	35,95m2
MARIA MANZANERA SANCHEZ	8837	(12.5de 247.25 m2) 30.91 m2	1.1633	35,95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	9914	(12.5de 247.25 m2) 30.91 m2	1.1633	35,95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1836	94 m2	1.1633	109.35 m2
GINÉS GARCÍA SÁNCHEZ	1916	95 m2	1.1633	110,51 m2
ANA PÉREZ BAÑOS FRANCISCO MARTOS HERNANDEZ	1187	69.67 m2	1.1633	81.05 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	210	78m2	1.1633	90,74 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2841	132 m2	1.1633	153,56 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	13220	(20% de 98 m2) 19.6 m2	1.1633	22.80 m2
MAGDALENA GOMEZ DIAZ Y JULIAN MARCOS DOMÍNGUEZ	13223 Y 13222	(50% de 98 m2) 49.00 m2	1.1633	57.00 m2
ISABEL MUÑOZ GONZALEZ, FRANCISCO MUÑOZ LOPEZ, RAFAEL MUÑOZ LOPEZ, CATALINA MUÑOZ LOPEZ, JUAN MUÑOZ GONZALEZ Y RITA MUÑOZ GONZALEZ	13221	(30 % de 98 m2) 29.4 m2	1.1633	34.20 m2
DOLORES PUERTAS CASTILLO ROQUE CARRASCO LÓPEZ	1871	92 m2	1.1633	107.02 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	718	70m2	1.1633	81,43 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	INDICE MEDIO M2/M2	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	477	81 m2	1.1633	94.23 m2
JULIO DE SANTIAGO ROS	2427	159 m2	1.1633	184,96 m2
UNION EMPRESARIOS MURCIANOS GARANTIAS RECIPROCAS	775	77 m2	1.1633	89.57 m2
ANTONIO BOBADILLA MOYA Y JOSEFA AVILES MEROÑO	1447	82 m2	1.1633	95,39 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A.0	248	105 m2	1.1633	122.15 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	15151 15152 15153 15154	79 m2	1.1633	91,90 m2
ASUNCIÓN GARCILÓPEZ PEREZ	16362	(26 % de 79 m2) 20.54 m2	1.1633	23.89 m2
JOSE RAMON GARCILÓPEZ PEREZ	16363	(24 % de 79m2) 18.96 m2	1.1633	22,06 m2
TRINIDAD PEREZ GARCIA	16365 Y 16364	(50 % de 79m2) 39.50 m2	1.1633	45,95 m2
PEDRO GARCÍA BALLESTER	77	77m2	1.1633	89.57 m2
ENCARNACIÓN GONZALEZ SANCHEZ	866	82.72 m2	1.1633	96.23 m2
Mª ESTHER ALARCÓN MARTINEZ, Mª DOLORES ALARCÓN MARTINEZ, Mª CARMEN GARCIA DIAZ, BENITO GARCIA MACIA	14283	(18% de 78 m2) 14.04 m2	1.1633	16.33 m2
JOSE ROGELIO GARCIA MACIA, JUANA Mª GARCIA MACIA, CARMEN MACIA ALCARAZ	14284	(18% de 78 m2) 14.04 m2		16.33 m2
	14285	(18% de 78 m2) 14.04 m2	1.1633	16.33 m2
EDUARDO MOLARES PEREZ-MILA Y MARIA DEL CARMEN GOMEZ DIAZ	14282	(18% de 78 m2) 14.04 m2	1.1633	16.33 m2
ANTONIO ARIAS GARCIA Y BASILIA HERNÁNDEZ GONZALEZ	14281	(28 % de 78 m2) 21.84 m2	1.1633	25.41 m2
M. TERESA GÓMEZ CARLOS	(*) 8337502	50 m2	1.1633	58.16 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1553	35 m2	1.1633	40.72 m2
Mª DOLORES LARDÍN MARTÍNEZ	(*) 8437602	40 m2	1.1633	46.53 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1755	34 m2	1.1633	39.55 m2
AMPARO MOLINA SAAVEDRA	1641	82 m2	1.1633	95.39 m2
JESÚS FERNÁNDEZ MOLINA				
JOSÉ RODRÍGUEZ TRIPIANA	14274	38.7 m2	1.1633	45.01 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2364	39 m2	1.1633	45.37 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	INDICE MEDIO M2/M2	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	(*) 8437607	33m2	1.1633	38.39 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A.	2537	24 m2	1.1633	27,92 m2
SALVADOR RUBIO AGÜERA	9071	(70% de 185 m2) 129.5 m2	1.1633	150.65 m2
	9072			
	9074			
	9075			
	9077			
DIEGO LORENZO MILAN	9076	(10% de 185 m2) 18.5 m2	1.1633	21.52 m2
MANUEL RODRÍGUEZ AGUILAR CARMEN GALVEZ ESCOBEDO	9073	(10% de 185 m2) 18.5 m2	1.1633	21.52 m2
FLORENTINA GONZALEZ MARTINEZ VICENTE HERNÁNDEZ MULERO	9069	(10% de 185 m2) 18.5 m2	1.1633	21.52 m2
SALVADOR RUBIO AGUERA	13350	(70 % de 182 m2) 127.4 m2	1.1633	148.20 m2
	13353			
	13347			
	13351			
	13352			
JOSE CONESA HERNÁNDEZ Y ASCENSIÓN SORIANO SANCHEZ	13348	(14 % de 182 m2) 25.48 m2	1.1633	29.64 m2
JUAN JOSE TERUEL GARCIA, JAVIER TERUEL GARCIA	13349	(16 % de 182 m2) 29.12 m2	1.1633	33.88 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA	1756	83 m2	1.1633	96.55 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA	1756	124 m2	1.1633	144.25 m2
JOSE SOTO CONESA	1646	73 m2	1.1633	84,92 m2
FRANCISCO GARCIA DIAZ ROSA ESPARZA MARTINEZ	2348	80 m2	1.1633	93.06 m2
ARGENTARIA	15465	(52 % de 74 m2) 38.48 m2	1.1633	44.76 m2
GESINAR S.L	15464	(48% de 74 m2) 35.52 m2	1.1633	41,32 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1573	79m2	1.1633	91,90 m2
TOTALES	-----	6.818,205 m2	1.1633	7.931,67 m2

Caso 2.- El Resultante de la Edificación existente.

CALCULO DE DERECHOS SEGUN ORDENACIÓN EXISTENTE

Superficie Total parcelas aportadas = 6.818,205 m²

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE DESUELO APORTADA	Nº PLANTAS EXISTENTES	SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE	INDICE (m ² /m ²)
SALVADOR PEÑA BEJAR MARIA GARCÍA LOZANO	480	112 m ²	4	448 m ²	4.00
PAULA MARQUEZ DIAZ JOSE ANTONIO RUBIO MAZA	1854	80 m ²	0	0 m ²	0
CARIDAD ESCARABAJAL MARÍNEZ	776	77 m ²	0	0 m ²	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1431	77.32 m ²	0	0 m ²	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1432	77.32 m ²	0	0 m ²	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1887	77 m ²	0	0 m ²	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	16581	69.00 m ²	0	0 m ²	0
	14644				
	11080				
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	766	139.06 m ²	Ruina	494 m ²	3.55
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	106	47 m ²	0	0 m ²	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	463	77 m ²	4	256 m ²	3.32
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	3601	59 m ²	0	0 m ²	0
JOSE TORRALBA GUIRAO	863	(33.33% de 122 m ²) 40.66 m ²	0	0 m ²	0
JUAN TORRALBA GUIRAO		(33.33% de 122 m ²) 40.66 m ²			
JULIA PARRADO BELMONTE		(33.33% de 122) m ²) 40.66 m ²			
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1609	56 m ²	0	0 m ²	0

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE DESUELO APORTADA	Nº PLANTAS EXISTENTES	SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE	INDICE (m2/m2)
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	11261	111.70 m2	0	0 m2	0
	10830				
	10763				
	10764				
	10765				
	10827				
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2162	115 m2	3	347 m2	3.02
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2543	77 m2	0	0 m2	0
ANTONIO BALLESTER LOPEZ Y ANGELES ANDREU TORRES	3060	69 m2	0	0 m2	0
JOAQUIN DE MENA CABURRASI	3063	99.26 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2646	88 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2856	73 m2	0	0 m2	0
JOSEFA MENDEZ VIDAL	202	86.38 m2	0	0 m2	0
CESARINA CASTAÑO PÉREZ	1131	72 m2	0	0 m2	0
HISPAMER SERVICIOS FINANCIEROS ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS DE CRÉDITO S.A	560	118 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	203	61 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	205	144 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	10210	(10 % de 112 m2) 11.2 m2	3	(10% de 295 m2) 29.5 m2	2.63
	10109	(22% de 112 m2) 24.64 m2	3	(22 % de 295 m2) 64.9 m2	2.63
	9130	(40% de 112 m2) 44.80 m2	3	(40 % de 295 m2) 118.00 m2	2.63
	9892	(26% de 112 m2) 29,12 m2	3	(26 % de 295 m2) 76.70 m2	2.63

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE DE SUELO APORTADA	Nº PLANTAS EXISTENTES	SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE	INDICE (m2/m2)
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	10110	(2 % de 112 m2) 2.24 m2	3	(2 % de 295 m2) 5.9 m2	2.63
IBERDROLA S.A.	(*) 8337542	23 m2	1	23 m2	1
ROSA CANO CELDRAN	12751	(33.33% de 88 m2) 29.33 m2	3	(33.33% de 206 m2) 68.66 m2	2.36
JESÚS CANO CELDRAN		(33.33% de 88 m2) 29.33 m2	3	(33.33% de 206 m2) 68.66 m2	2.36
CARLOS CANO CELDRAN		(33.33% de 88 m2) 29.33 m2	3	(33.33% de 206 m2) 68.66 m2	2.36
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1489	31 m2	0	0 m2	0
ISABEL GONZALEZ ZUBILLAGA	1822	31 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	14334	77 m2	0	0 m2	0
	14335				
	14336				
	14333				
	14337				
	14338				
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1195	40 m2	3	113 m2	2.82
	8871				
	8889				
LUIS CASTRO BERNAL	8869	(30 % de 61 m2) 18.3 m2	3	(30 % de 230 m2) 69 m2	3.77
FCO. VICTORIA BARCELONA JOSEFA CERDÁN SOTO	8870	(35 % de 61 m2) 21.35 m2	3	(35 % de 230 m2) 80.5 m2	3.77
JOSE NÚÑEZ GOMEZ FCA.SÁNCHEZ MOLINA	2111	(35 % de 61 m2) 21.35 m2	3	(35 % de 230 m2) 80.5 m2	3.77
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	983	53 m2	1	61,18 m2	0.94
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	482	90 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	12466	73.98 m2	0	0 m2	0
ANTONIO LIARTE ESCUDERO	2607	53 m2	0	0 m2	0
JOSE CANO PEÑALVER	918	82 m2	0	0 m2	0

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE DE SUELO APORTADA	Nº PLANTAS EXISTENTES	SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE	INDICE (m2/m2)
JUAN LUIS LIARTE ESCUDERO	2836	58 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	984	73 m2	0	0 m2	0
SACRAMENTO MACIÁ BOLARIN LUZ MACIA BOLARIN SATURNINA BOLARIN GAMBIN	306	62 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	712	70 m2	0	0 m2	0
CARMEN ROSIQUE AYALA LEANDRO VIDAL LINARES	(*) 8337527	75 m2	0	0 m2	0
ANTONIO ANDREU VERA MERCEDES PELLICER MOLINA	1637	55 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	13544	(35% de 57 m2) 19.95 m2	0	0 m2	0
	13443	(10% de 57 m2) 5.7 m2	0	0 m2	0
ANGELES MALVASTRE RODRIGUEZ PEDRO PEREZ PACHECO	13545	(20% de 57 m2) 11.40 m2	0	0 m2	0
PROPIETARIO DESCONOCIDO	(*) 8337525	(35% de 57 m2) 19.95 m2	0	0 m2	0
MARIANA PLAZAS SANCHEZ ANTONIO MUÑOZ GARCIA ANTONIA MARTINEZ CARRASCO	2161	72 m2	4	263 m2	3.65
MARÍA MAESTRE LLUCH	1070	85 m2	0	0 m2	0
DIEGO ROS AGUIRRE Mª ANGELES ROS IBÁÑEZ CARIDAD ROS IBAÑEZ	14648	(34 % de 80.84 m2) 27.486 m2	3	(34 % de 242.53 m2) 82.46 m2	3
ANDRES GARCIA GARCIA INOCENCIO GARCIA GARCIA JUANA GARCIA GARCIA	14649	(33 % de 80.84 m2) 26.68 m2	3	(33 % de 242.53 m2) 80.03 m2	3
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	14650	(33 % de 80.84 m2) 26.68 m2	3	(33 % de 242.53 m2) 80.03	3
CARMEN MARTINEZ CONESA JOSE AGUERA JIMÉNEZ	13322	(50% de 247.25 m2) 123.62 m2	0	0 m2	0
MANUEL BELTRÁN PEREZ MARIA BERNAL GARCIA	9046	(12.5% de 247,25 m2) 30.91 m2	0	0 m2	0
ANTONIA JIMÉNEZ IGLESIAS	12189	(12.5% de 247,25 m2) 30.91 m2	0	0 m2	0
MARIA MANZANERA SANCHEZ	8837	(12.5% de 247,25 m2) 30.91 m2	0	0 m2	0

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE DE SUELO APORTADA	Nº PLANTAS EXISTENTES	SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE	INDICE (m2/m2)
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	9914	(12.5% de 247,25 m2) 30.91 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1836	94 m2	0	0 m2	0
GINÉS GARCÍA SÁNCHEZ	1916	95 m2	0	0 m2	0
ANA PÉREZ BAÑOS FRANCISCO MARTOS HERNANDEZ	1187	69.67 m2	4	266 m2	3.82
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	210	78 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2841	132 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA	13220	(20% de 98 m2) 19.6 m2	0	0 m2	0
MAGDALENA GOMEZ DIAZ JUAN DIAZ VIDAL	13223 13222	(50% de 98 m2) 49.00	0	0 m2	0
ISABEL MUÑOZ GONZALEZ FRANCISCO MUÑOZ LOPEZ RAFAEL MUÑOZ LOPEZ CATALINA MUÑOZ LOPEZ JUAN MUÑOZ GONZALEZ RITA MUÑOZ GONZALEZ	13221	(30% de 98 m2) 29.40	0	0 m2	0
DOLORES PUJANTE SÁNCHEZ Y ROQUE CARRASCO LÓPEZ	1871	92 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	718	7 0m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	477	81 m2	0	0 m2	0
JULIO DE SANTIAGO ROS	2427	159 m2	0	0 m2	0
UNION EMPRESARIOS MURCIANOS	775	77 m2	0	0 m2	0
ANTONIO BOBADILLA MOYA Y JOSEFA AVILES MEROÑO	1447	82 m2	0	0 m2	0
ANTONIA JARQUERA ACOSTA	248	105 m2	4	372 m2	3.54
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	15152	79 m2	4	302 m2	3.82
	15151				
	15153				
	15154				
ASUNCIÓN GARCILOPEZ PEREZ	16362	(26 % de 79 m2) 20,54 m2	4	(26% de 166,25 m2) 43,22 m2	4.03
JOSE RAMON GARCILOPEZ	16363	(24% de 79 m2) 18.96 m2	4	(24% de 166,25 m2) 39,9 m2	
TRINIDAD PEREZ GARCIA	16364 16365	(50 % de 79 m2) 39.5 m2	4	(50% de 166,25 m2) 83.125 m2	
PEDRO GARCÍA BALLESTER	77	77 m2	4	301 m2	3.91

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE DE SUELO APORTADA	Nº PLANTAS EXISTENTES	SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE	INDICE (m2/m2)
ENCARNACIÓN GONZALEZ SÁNCHEZ	866	82.72 m2	3	259 m2	3.13
Mª ESTHER ALARCÓN MARTINEZ	14283	(18% de 78 m2) 14.04 m2	5	(18% de 301 m2) 54,18 m2	3.86
Mª DOLORES ALARCÓN MARTINEZ Mª CARMEN DIAZ GARCÍA BENITO GARCIA MACIA JOSE ROGELIO GARCIA MACIA	14284	(18% de 78 m2) 14.04 m2	5	(18% de 301 m2) 54,18 m2	3.86
JUANA Mª GARCIA MACIÁ CARMEN MACIÁ ALCARAZ	14285	(18% de 78 m2) 14.04 m2	5	(18% de 301 m2) 54,18 m2	3.86
EDUARDO MORALES PEREZ-MILA Y Mª CARMEN GOMEZ DIAZ	14282	(18% de 78 m2) 14.04 m2	5	(18% de 301 m2) 54,18 m2	3.86
ANTONIO ARIAS GARCIA BASILIA HERNÁNDEZ GONZALEZ	14281	(28% de 78 m2) 21.84 m2	5	(28% de 301 m2) 84.28 m2	3.86
M. TERESA GÓMEZ CARLOS	(*) 8337502	50 m2	4	227 m2	4.54
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1553	35 m2	0	0 m2	0
Mª DOLORES LARDÍN MARTÍNEZ	(*) 8437602	40 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1755	34 m2	0	0 m2	0
AMPARO MOLINA SAAVEDRA JESÚS FERNÁNDEZ MOLINA	1641	82 m2	1	82 m2	1
JOSÉ RODRÍGUEZ TRIPIANA	14274	38.7 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2364	39 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	(*) 8437607	33 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2537	24 m2	0	0 m2	0
SALVADOR RUBIO AGUERA	9070	(70% de 185 m2) 129.5 m2	0	0 m2	0
	9071				
	9072				
	9074				
	9075				
	9077				
DIEGO LORENZO MILAN	9076	(10% de 185 m2) 18.5 m2	0	0 m2	0
MANUEL RODRÍGUEZ AGUILAR CARMEN GALVEZ ESCOBEDO	9073	(10% de 185 m2) 18.5 m2	0	0 m2	0

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE DE SUELO APORTADA	Nº PLANTAS EXISTENTES	SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE	INDICE (m2/m2)
FLORENTINA GONZALEZ MARTÍNEZ VICENTE HERNÁNDEZ MULERO	9069	(10% de 185 m2) 18.5 m2	0	0 m2	0
SALVADOR RUBIO AGÜERA	13347	(70 % % de 182 m2) 127.4 m2	0	0 m2	0
	13350				
	13351				
	13352				
	13353				
JOSE CONESA HERNÁNDEZ ASCENSIÓN SORIANO SÁNCHEZ	13348	(14 % de 182 m2) 25.48 m2	0	0 m2	0
JUAN JOSÉ TERUEL GARCÍA JAVIER TERUEL GARCÍA	13349	(16 % % de 182 m2) 29.12 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA	1756	83 m2	0	0 m2	0
		124 m2	0	0 m2	0
FULGENCIO SOTO BARCELONA	1646	73 m2	0	0 m2	0
ROSA ESPARZA MARTINEZ FRANCISCO GARCIA DIAZ	2348	80 m2	0	0 m2	0
ARGENTARIA	15465	(52 % de 74 m2) 38.48 m2	0	0 m2	0
GESINAR S.L	15464	(48% de 74 m2) 35.52 m2	0	0 m2	0
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1573	79 m2	0	0 m2	0
TOTALES	-----	6818,205 m2		5.255,20 m2	

TOTAL DE DERECHO DE LOS PROPIETARIOS.

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
SALVADOR PEÑA BEJAR MARIA GARCÍA LOZANO	480	448 m2
PAULA MÁRQUEZ DIAZ JOSE ANTONIO RUBIO MAZA	1854	93.06 m2
CARIDAD ESCARABAJAL MARÍNEZ	776	89.57 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1431	89.95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1432	89.95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1887	89.57 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	16581	80.27 m2
	14644	
	11080	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	766	494 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	106	54.67 m2
CASCO ANTOGUO DE CARTAGENA S.A	463	256 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	3601	68.63 m2
JOSE TORRALBA GUIRAO	863	47.31 m2
JUAN TORRALBA GUIRAO		47.31 m2
JULIA PARRADO BELMONTE		47.31 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1609	65.14 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	11261	129,94 m2
	10830	
	10763	
	10764	
	10765	
	10827	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2162	347 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2543	89.87 m2
ANTONIO BALLESTER LOPEZ Y ANGELES ANDREU TORRES	3060	80.27 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
JOAQUIN DE MENA CABURRASI	3063	115.47 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2646	102.37 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2856	84.92 m2
JOSEFA MENDEZ VIDAL	202	100.48 m2
CESARINA CASTAÑO PÉREZ	1131	83.76 m2
HISPANER SERVICIOS FINANCIEROS ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS DE CRÉDITO S.A	560	137.27 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	203	70.96 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	205	167.51 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	10210	29.5 m2
	10109	64.9 m2
	9130	118 m2
	9892	76.70 m2
	10110	5.9 m2
IBERDROLA S.A.	(*) 8337542	26.76 m2
ROSA CANO CELDRAN	12751	68.66 m2
JESÚS CANO CELDRAN		68.66 m2
CARLOS CANO CELDRAN		68.66 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A		1489
ISABEL GONZALEZ ZUBILLAGA	1822	36,06 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	14334	89.57 m2
	14335	
	14336	
	14333	
	14337	
	14338	
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1195	113 m2
	8871	
	8889	
LUIS CASTRO BERNAL	8869	69 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
FCO. VICTORIA BARCELONA JOSEFA CERDÁN SOTO	8870	80.5 m2
ROSARIO GARCIA MURIEL	2111	80.5 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	983	61.65 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	482	104.70 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA	12466	86.06 m2
ANTONIO LIARTE ESCUDERO	2607	61.65 m2
JOSE CANO PEÑALVER	918	95.39 m2
JUAN LUIS LIARTE ESCUDERO	2836	67.47 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	984	84.92 m2
SACRAMENTO MACIÁ BOLARIN LUZ MACIA BOLARIN SATURNINA BOLARIN GAMBIN	306	72.12 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	712	81.43 m2
CARMEN ROSIQUE AYALA LEANDRO VIDAL LINARES	(*) 8337527	87.25 m2
ANTONIO ANDREU VERA MERCEDES PELLICER MOLINA	1637	63.98 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	13443	23.28 m2
	13544	6.65 m2
ANGELES MALVASTRE RODRÍGUEZ PEDRO PEREZ PACHECO	13545	23.28 m2
PROPIETARIO DESCONOCIDO	(*) 8337525	13.31 m2
MARIANA PLAZAS SÁNCHEZ ANTONIO MUÑOZ GARCIA ANTONIA MARTINEZ CARRASCO	2161	263 m2
MARÍA MAESTRE LLUCH	1070	98.88 m2
DIEGO ROS AGUIRRE Mª ANGELES ROS IBÁÑEZ CARIDAD ROS IBAÑEZ	14648	82.46 m2
ANDRÉS GARCIA GARCIA INOCENCIO GARCIA GARCIA JUANA GARCIA GARCIA	14649	80.03 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	14650	80.03 m2
CARMEN MARTINEZ CONESA JOSE AGUERA JIMÉNEZ	13322	143.82 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
MANUEL BELTRÁN PEREZ MARIA BERNAL GARCIA	9046	35.95 m2
ANTONIA JIMÉNEZ IGLESIAS	12189	35.95 m2
MARIA MANZANERA SANCHEZ	8837	35.95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	9914	35.95 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1836	109.35 m2
GINÉS GARCÍA SÁNCHEZ	1916	110.51 m2
ANA PÉREZ BAÑOS FRANCISCO MARTOS HERNANDEZ	1187	266 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	210	90.74 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2841	153.56 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	13220	22.80 m2
MAGDALENA GOMEZ DIAZ JULIAN MARCOS DOMINGUEZ	13223 13222	57 m2
ISABEL MUÑOZ GONZALEZ FRANCISCO MUÑOZ LOPEZ RAFAEL MUÑOZ LOPEZ CATALINA MUÑOZ LOPEZ JUAN MUÑOZ GONZALEZ RITA MUÑOZ GONZALEZ	13221	34.2 m2
DOLORES PUERTAS CASTILLOY ROQUE CARRASCO LÓPEZ	1871	107.02 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	718	81.43 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	477	94.23 m2
JULIO DE SANTIAGO ROS	2427	184.6 m2
UNION EMPRESARIOS MURCIANOS	775	89.57 m2
ANTONIO BOBADILLA MOYA Y JOSEFA AVILES MEROÑO	1447	95.39 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	248	372 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	15151 15152 15153 15154	302 m2
ASUNCIÓN GARCILÓPEZ PEREZ	16362	43,23 m2
JOSE RAMON GARCILÓPEZ PEREZ	16363	39,9 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
TRINIDAD PEREZ GARCIA	16365 Y 16364	83,13 m2
PEDRO GARCÍA BALLESTER	77	301 m2
ENCARNACIÓN GONZALEZ SANCHEZ	866	259 m2
Mª ESTHER ALARCÓN MARTINEZ	18283	54,22 m2
Mª DOLORES ALARCÓN MARTINEZ Mª CARMEN GARCIA DIAZ BENITO GARCIA MACIA JOSE ROGELIO GARCIA MACIA	14284	54,22 m2
JUANA Mª GARCIA MACIA CARMEN MACIA ALCARAZ	14285	54,22 m2
EDUARDO MORALES PEREZ-MILA Y Mª DEL CARMEN GOMEZ DIAZ	14282	54,22 m2
ANTONIO ARIAS GARCIA BASILIA HERNÁNDEZ GONZALEZ	14281	84,347 m2
M. TERESA GÓMEZ CARLOS	(*) 8337502	227 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1553	40.72 m2
Mª DOLORES LARDÍN MARTÍNEZ	(*) 8437602	46.53 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1755	39.55 m2
AMPARO MOLINA SAAVEDRA JESÚS FERNÁNDEZ MOLINA	1641	95.39 m2
JOSÉ RODRÍGUEZ TRIPIANA	14274	45.01 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2364	45.37 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	(*) 8437607	38.39 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	2537	27.92 m2
SALVADOR RUBIO AGÜERA	9070	150.65 m2
	9071	
	9072	
	9074	
	9075	
	9077	
DIEGO LORENZO MILAN	9076	21.52 m2

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE EDIFICADA A LA QUE TIENE DERECHO
MANUEL RODRÍGUEZ AGUILAR CARMEN GALVEZ ESCOBEDO	9073	21.52 m2
FLORENTINA GONZALEZ MARTINEZ VICENTE HERNÁNDEZ MULERO	9069	21.52 m2
SALVADOR RUBIO AGUERA	13347	148.20 m2
	13350	
	13351	
	13352	
	13353	
JOSE CONESA HERNÁNDEZ ASCENSIÓN SORIANO SÁNCHEZ	13348	29.64 m2
JUAN JOSE TERUEL GARCIA JAVIER TERUEL GARCIA	13349	33.87 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA	1756	96.55 m2
	1756	144.25 m2
JOSE SOTO CONESA	1646	84.92 m2
FRANCISCO GARCIA DIAZ ROSA ESPARZA MARTINEZ	2348	93.06 m2
ARGENTARIA	15465	44.76 m2
GESINAR S.L	15464	41.32 m2
CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A	1573	91.90 m2

1.3.- VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO.

Según certificado emitido por la General territorial del Catastro de Cartagena en la que determina los valores catastrales del termino municipal de Cartagena que surtieron efecto el 1 de Enero de 1997, referente a la ponencia de valores elaborada en el año 1996 siendo:

Valor Repercusión= 40,82 €/m2 construido
 Coeficiente actualización para año 2.001=1,020
 Total Valor Repercusión (año 2.001)= 41,64 €/m2 construcción

No obstante consideramos un valor de repercusión catastral alejado de la realidad y para ello obtendremos un valor de repercusión que calcularemos según el Método residual

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

1º) Coste obra		
Viv. --- 7931,67m2 x 390,66 €/m2 ---	3.098.586,20 €	

	Total PEM = 3.098.586,20 € --	3.098.586,20 €
2º) Licencia 4% -----		123.943,45 €
3º) B.Industrial 15%-----		464.787,93 €
4º) Gastos Financieros 4%-----		123.943,45 €
5º) Escrituras (Notaria, Hacienda, Registro) 2% -----		61.971,72 €
6º) Honorarios		
Arquitecto ----- 5,8% sobre PEM-----	=	179.718,00 €
Por seg y salud -----	=	19.209,19 €
Aparejador ----- 30% sobre 179.718,00 =		53.915,40 €

	Total Honorarios=	252.839,59 €----
		252.839,59 €
7º) Gastos Gestión y administración 3% -----		92.957,58 €
8º) Acometidas 1% -----		30.985,86 €
9º) Otros Impuestos 1,5% -----		46.478,79 €
10º) Seguros --- 0,5% -----		15.492,93 €
11º) Gastos diversos 1% -----		30.985,86 €
	Total Valor Construcción =	4.342.973,36 €

La repercusión por M2 construido es: 547,55 €/m2

En una promoción inmobiliaria, hay que sumar el costo de construcción (con inclusión de gastos generales, beneficio industrial y honorarios), el costo del suelo, siempre sobre el mismo tipo de unidad de referencia (m2 construido) y tendrán que añadir en el concepto de otros gastos; una serie de apartados que no siempre se evaluán correctamente. Según estudios realizados y datos publicados por la Asociación de Promotores, obtenemos con carácter general, unos porcentajes reales.

Conocidos los valores de venta y la construcción se aplican una serie de coeficientes correctores, al suelo (por varias fachadas, por longitud de fachada, por forma irregular, por fondo excesivo, por superficie distinta a la mínima, etc), a la construcción (por antigüedad y por estado de conservación) y al conjunto suelo y construcción.

Para relacionar los valores de venta con los de repercusión del suelo y los de construcción nos remitimos a la formula ya tradicional en el sistema de valoraciones catastrales.

$$V_v = 1,40 [V_r + V_c] FL$$

Donde:

V_v = Valor de venta del producto inmobiliario en €/m2 construido

V_r = Valor de repercusión del suelo en €/m2 construido

V_c = Valor de la construcción en €/m2 construido

FL = Factor de localización

El valor de venta de inmueble se realiza con el valor actual sin tener en cuenta las plusvalías, según el artículo 36 de la Ley de Expropiación forzosa.

El cociente 1,40 que relaciona el valor de venta con la suma de solar y construcción tiene su origen en los gastos inmobiliarios, costes financieros y beneficio inmobiliario:

De la expresión anterior podemos obtener el valor de repercusión del suelo.

$$V_r = \frac{V_v}{1,40 * FL} - V_c$$

FL = 0.75

$V_v = 669,04 \text{ €/m}^2$

$V_c = 547,55 \text{ €/m}^2$

Obtendremos como valor de repercusión de suelo lo siguiente:

$$V_r = 89,63 \text{ €/m}^2$$

- 40,59 €/m²

1.4.- CALCULO DEL VALOR DE URBANIZACION

El presupuesto de ejecución de la urbanización de las Unidades de Actuación 1, 2 y 3 del CA-4, según proyecto de urbanización realizado por Don Francisco Marín Hernández, Arquitectos Asociados; es de **1.601.485,54 €**.

El volumen de la superficie edificada a demoler en las tres unidades de Actuación 1,2 y 3 del CA-4 es el siguiente:

	<u>VOLUMEN</u>	<u>SUP. EDIFICADA</u>
UA nº1---	34.914 M ³ -----	11.638 M ²
UA nº2---	15.958,56 M ³ -----	5.319,52 M ²
UA nº3---	43.825,44 M ³ -----	14.608,48 M ²
TOTAL---	94.698 M³ -----	31.566 M²

El coste de demolición por M³ de volumen se fija según el valor que el Casco Antiguo de Cartagena S.A ha estado contratando en las fincas que ha adquirido dentro del CA-4, y que es de 3,31 €/m³.

Por lo tanto el presupuesto de demolición para las unidades 1,2 y 3 del CA-4 es el siguiente:

$$\text{Presupuesto demolición} = 3,31 \text{ €/m}^3 \times 94.698 \text{ m}^3 = \mathbf{313.030,54 \text{ €}}$$

El presupuesto total de la urbanización, incluido la demolición de los edificios es de **1.914.516,08 €**

Seguidamente obtenemos la repercusión por metro cuadrado construido:

Unidad de Actuación 1: 17.829,55 m²c

Unidad de Actuación 2: 7.931,67 m²c

Unidad de Actuación 3: 21.400,96 m²c

Total de las unidades: 47.162,18 m²c

La repercusión es la siguiente:

Valor urbanización = 40,59 €/ m²c

2. VALOR DE REPOSICION

Como valoración de los derechos reales sobre inmuebles y calculado con independencia del suelo, lo determinaremos de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de los mismos.

$$V.\text{actual} = V_r \times C_e \times C_u$$

Para obtener el valor de reposición lo obtendremos según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos incluyendole el beneficio Industrial.

Coficiente Colegio Arquitectos

U = 1,00
T = 1,00
H = 0,95
C = 1,00
Mc = 267,01 €/m²
A = 1

Modulo Colegial = 253,66 €/m²
Para uso oficinas y viviendas.

Consideramos para el cálculo 342,91 €/m², pues se acerca a los precios reales considerados en el cálculo del valor de construcción.

Tendremos:

Modulo Colegial = 342,91 €/m²

B.Industrial 8,5% = 29,15 €/m²

Total = 372,06 €/m²

Los coeficientes de antigüedad y uso se obtienen según la aplicación del Real Decreto 1.020/93 que regula las valoraciones catastrales.

Para los edificios en estado ruinoso o declarados en ruina se considera un coste de reposición cero.

3. VALORACION DE DEMOLICIONES E INDEMNIZACIONES.

El valor considerado de demolición será 9,92 €/m²C y será aplicable a los edificios con un estado de conservación en ruina y sin uso.

La indemnizaciones se aplicarán sobre los inmuebles habitados con uso definido. Tendremos como hipótesis las siguientes.

Aplicamos de indemnización por inquilino en cuantía de 2 anualidades de renta como fija el artículo 66 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, incremento de los gastos de emplazamiento y traslado.

Como renta mensual por alquiler

24 meses x 60,10 €/ mes ----- 1.442,43 €/ inmueble

TOTAL POR INMUEBLE----- 1.442,43 €/ inmueble.

NO