



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SERVICIO JURIDICO ADTVO. DE GESTION URBANISTICA
05.- Programas y Reparcaciones
1. Programas y Reparcaciones - GERP

Expediente: GERP 2021/000007 - 553685H
Asunto: Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de
Reparcelación U.O. 1 CA13 Casco Histórico. (Concert. Indirecta)
Interesado:
Emplazamiento: ,

**PROPUESTA QUE FORMULA EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE PRESIDENCIA,
URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN U.O. 1 CA13 CASCO
HISTORICO.**

A la Junta de Gobierno Local

En cuanto a titular del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, designado en materia de Urbanismo por Decretos de Alcaldía sobre Organización Municipal de 21 y 23 de junio, 29 de septiembre y 2 y 3 de noviembre de 2023 y Acuerdo de Junta de Gobierno Local sobre delegaciones otorgadas en Concejales de fecha 3 de noviembre de 2023, ha conocido el expediente sobre aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación U.O.1 CA13 Casco Historico, presentado por la mercantil Fincas Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI, S.L.

Consta en dicho expediente, Informe-Propuesta de Resolución de la Jefe del Servicio Jurídico de Gestión Urbanística, siguiente:

"En expediente GERP 2021/7- 553685 H, sobre gestión por Concertación Indirecta de la Unidad de Actuación U.O.1 CA 13 Casco Histórico, resulta lo siguiente:

- I) *Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 11 de Octubre de 2023, se resolvió la aprobación definitiva del Programa de Actuación, presentado por la sociedad Fincas Parquesol del Mediterráneo siglo XXI, S.L., obteniendo dicha sociedad la condición de Urbanizadora de la actuación.*
- II) *En cuanto urbanizadora, Fincas Parquesol del Mediterráneo, S.L., presenta en fecha 19/02/2024, Proyecto de Reparcelación, que fue objeto de informe de parte de la Jefa de Servicios Técnicos de Gestión Urbanística de 08/04/2024, conteniendo reparos y, tras la presentación de parte de la urbanizadora de nuevo documento en 06/06/2024, bajo la denominación de Subsanción y Justificación, se emite nuevo informe en 25/07/2024, cuyo contenido consta en el expediente administrativo.*
- III) *Este mismo documento fue objeto de informe de parte de estos Servicios Jurídicos de Gestión urbanística, de 16/09/2024 y tras su notificación a los interesados, dio lugar a la presentación en fecha 03/12/2024, del denominado Texto Refundido*

GERP 2021/000007 - 553685H

Pág. - 1



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

del proyecto de reparcelación, que contiene subsanación de reparos de los informes técnico y jurídico de Julio y Septiembre de 2024; documento que es el objeto de la presente propuesta para su consideración y, en su caso, aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local.

IV) Respecto de este último documento, se emiten informes siguientes:

Informe de Jefe del Servicio técnico de Gestión Urbanística de 11/02/2025:

" El interesado aporta reparcelación con RE nº 164931/2024, donde incluye, además de lo ya subsanado en registros de entrada anteriores, información referida al planeamiento tanto a la modificación nº 125 del Plan General de 1987, que define al unidad reparcelada como al documento de la Revisión del Plan General en su aprobación inicial que recoge la unidad con parámetros similares a los efectos que nos ocupan, tal y como ya se indicó en el informe de 25/07/2024 al cual nos remitimos.

Los parámetros que recoge el texto refundido son: superficie de la UA (coincide la aportada) igual a 510,75 (pág. 8, 12 y 13), aprovechamiento homogeneizado (UVH) igual a 2072,39 (pág. 27), derechos aportados: 44,59% del prop. 1 y 55,41% del prop. 2 (pág. 13), aprovechamiento a ceder a la administración (UVH) igual a 133,51 (pág. 27), valor unitario de repercusión igual 361,11 €/UVH (pág. 21).

Las adjudicaciones se recogen en capítulo 5 (pág. 47) y la cuenta de liquidación provisional en capítulo 6 (pág. 51 y 52). Constan planos y cédulas.

Todo lo anterior ajustado a los informes técnicos emitidos por estos SSTT el 08/04/2024 y el 25/07/2024 con CSV: H2AA AYJE 3MRN JT2H NEZH y CSV: H2AA D2QU UJLE LZU7 J2QEEI, respectivamente, ambos verificables en <https://cartagena.sedipualba.es>

Respecto a las obras de urbanización se definen en capítulo 4 (pág. 28.) y estima los gastos finalmente en 381.138,87 € IVA aparte, 401.516,77€ incluyendo IVA (cap. 6, pág. 50). Será el servicio competente en proyectos y obras de urbanización el que incluirá pronunciamiento en el informe que corresponda.

Mantiene propuesta de adquisición del aprovechamiento que le corresponde a esta administración (cap. 3.6, pág. 27), por lo que será el servicio/órgano competente el que discernirá sobre lo expuesto y modo y forma que procediera (tal y como se observó en fecha 08/04/2024).

En cuanto al resto de circunstancias en relación a los aspectos jurídicos y otros técnicos que procedieran, será el/los informe/s correspondientes/s los que incluyan pronunciamiento.

Es cuanto estos Servicios Técnicos pueden informar"

Informe del Servicio técnico de Urbanización y Obras 07/03/2025:

" A la vista de la documentación registrada con fecha 03/12/2024 y nº de entrada 164931/2024 denominada " Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación" de la

GERP 2021/000007 - 553685H

Pág. - 2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025
VALIDADO POR



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

Unidad de Actuación UA 13 CA, se observa que se ha mantenido la estimación de gastos de las partidas referentes a "Costes de obras de demolición" así como "Costes de las construcciones a realizar para que las parcelas resultantes de la ejecución del planeamiento adquieran la condición de solar" por lo tanto, nos reiteramos en nuestro informe de fecha 02/10/2024 al no llevarse a cabo modificaciones sobre los gastos de urbanización "

- V) En lo que concierne a los aspectos jurídicos del Proyecto, el documento presentado en fecha 03/12/2024, se adecúa sustancialmente a las previsiones del planeamiento en curso de aprobación,. Y en orden al 10 % de aprovechamiento municipal, cuya monetarización, solicitada por la Urbanizadora, deberá ser aprobado por el Pleno de la Corporación, con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, en los términos del artículo 182. 7 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

En virtud de las atribuciones que corresponden al Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, en materia de urbanismo, por decretos de Alcaldía sobre Organización Municipal de los días 21 y 23 de junio, 29 de septiembre y 2 y 3 de noviembre de 2023 y acuerdo de Junta de Gobierno Local sobre delegaciones otorgadas en concejales de fecha 3 de noviembre de 2023, en orden a la formulación de propuestas a la Junta de Gobierno Local, en asuntos de dicha Área cuya resolución corresponden al mencionado órgano colegiado, propongo la asunción de la presente propuesta de acuerdo para su resolución en los términos siguientes :

1.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la UO 1 CA 13 Casco Histórico, según documento refundido presentado por la mercantil Fincas Parquesol Del Mediterráneo Siglo XXI, S.L. presentado en fecha 03/12/2024 nº de registro 164931/2024.

2.- Someter el proyecto de reparcelación de la UO1 CA 13 Casco Histórico, al trámite de información pública durante **20 DIAS**, mediante anuncio inserto en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose personalmente a los titulares de bienes y derechos que consten en el expediente.

3.- Tras el plazo de información pública y siempre antes de la aprobación definitiva del documento de equidistribución, **FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRÁNEO SIGLO XXI, S.L.**, presentará Propuesta de Convenio Urbanístico para la sustitución del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico, para su elevación al Pleno del Ayuntamiento, previa la tramitación correspondiente."

Por ello el Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, ha resuelto proponer a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que corresponden a esta, conforme al art. 127-1º D de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local la adopción del siguiente acuerdo:

1.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la UO 1 CA 13 Casco Histórico, según documento refundido presentado por la mercantil Fincas Parquesol Del Mediterráneo Siglo XXI, S.L. presentado en fecha 03/12/2024 nº de registro 164931/2024.

2.- Someter el proyecto de reparcelación de la UO1 CA 13 Casco Histórico, al trámite de información pública durante **20 DIAS**, mediante anuncio inserto en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento, notificándose personalmente a los titulares de bienes y derechos que consten en el expediente.

3.- Tras el plazo de información pública y siempre antes de la aprobación definitiva del documento de equidistribución, **FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRÁNEO SIGLO XXI, S.L.**, presentará Propuesta de Convenio Urbanístico para la sustitución del deber legal de cesión de

GERP 2021/000007 - 553685H

Pág. - 3



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico, para su elevación al Pleno del Ayuntamiento, previa la tramitación correspondiente

Cartagena. Documento firmado electrónicamente en fecha al margen.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE PRESIDENCIA, URBANISMO E
INFRAESTRUCTURAS

DIEGO ORTEGA MADRID

GERP 2021/000007 - 553685H

Pág. - 4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION

(recoge la subsanación de reparos de los informes
técnico y jurídico de julio y septiembre de 2024)

Unidad de Actuación UA 13 CA

Situación: C/ Carlos III nº7, CARTAGENA



Promotor: Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 97

INDICE – PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA

1. Memoria Descriptiva de las circunstancias y ámbito

1.1 Antecedentes.

- 1.1.1 Antecedentes de la Gestión
- 1.1.2 Antecedentes del Planeamiento
- 1.1.3 Identificación del Urbanizador

1.2 Objeto.

- 1.2.1 Bases Legales
- 1.2.2 Planeamiento que se ejecuta
- 1.2.3 Conveniencia y justificación
- 1.2.4 Procedimiento, efectos y formalización de la reparcelación

1.3 Ámbito

- 1.3.1 Parámetros de la Unidad de Actuación
- 1.3.2 Normas Urbanísticas de la Edificación
- 1.3.3 Sistema de Actuación previsto y ejecución de la actuación

2. Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación

- 2.1 Propietarios de terrenos incluidos en la UA 13 CA
- 2.2 Titulares de derechos por ser arrendatarios de inmuebles incluidos dentro de la UA 13 CA
- 2.3 Titulares de derechos por deber legal en la actuación de transformación urbanística de la UA 13 CA

3. Memoria Justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación

- 3.1 Criterios de valoración de los derechos de propietarios de terrenos aportados
- 3.2 Criterios de valoración de las cargas de los terrenos aportados
- 3.3 Criterios de valoración de los derechos a indemnizar
- 3.4 Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes. Adjudicación propuesta
- 3.5 Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Valoración
- 3.6 Criterios de valoración del aprovechamiento urbanístico municipal. Valoración

4. Gastos de Urbanización

- 4.1 Tasación de las plantaciones, instalaciones, edificaciones, construcciones y derechos que deben extinguirse para la ejecución del Planeamiento.
 - 4.1.1 Criterios de la Tasación
 - 4.1.2 Edificaciones
 - 4.1.3 Construcciones

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

2

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 53

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

4.1.4 Derechos

4.1.4.1 Derechos de indemnización por Arrendatario

4.1.4.2 Derechos de indemnización por Cese de Actividad

4.1.4.3 Derechos de indemnización por Demolición

4.2 Tasación de las construcciones a realizar para que las parcelas resultantes de la ejecución del Planeamiento adquieran la condición de solar.

4.3 Costes de Honorarios Facultativos y Gestión

5. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

5.1 Relación y adjudicación de fincas resultantes

5.2 Correspondencia por subrogación real entre las fincas iniciales y las fincas resultantes

6. Cuenta de Liquidación Provisional

6.1 Concepto de Cuenta de Liquidación Provisional

6.2 Análisis Económico

6.3 Cuenta de Liquidación Provisional

7. Planos

7.1 Plano de Situación

7.2 Plano de Emplazamiento de la Modificación nº125 del PGMO

7.3 Plano de Ordenación y Zonificación Urbanística

7.4 Plano de Superposición de Fincas Iniciales

7.5 Plano de Obras de Urbanización

7.6 Cedula Urbanística Finca Resultante A

7.7 Cedula Urbanística Finca Resultante B

8. Conclusión

3

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

PROYECTO DE REPARCELACION

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y AMBITO

1.1- Antecedentes

1.1.1 Antecedentes de la gestión

Don Francisco Meseguer Espinosa con nif: 23004547-Q en representación de la sociedad Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL (en adelante FPMSXXI), con cif: B30781991, y domicilio social en Calle del Aire nº27, Bajo, CP 30202 en Cartagena, como copropietaria de terrenos dentro del ámbito de la UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA (en adelante UA 13 CA) solicito al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en octubre del año 2021 el inicio de su gestión urbanística mediante el Sistema de Concertación Indirecta, dicha Unidad de Actuación está integrada en el ámbito de la Modificación nº125 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGM), publicándose la aprobación definitiva de dicha modificación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 2 de julio de 2021.

En respuesta a dicha solicitud el servicio jurídico administrativo de gestión urbanística del Excmo. del Ayuntamiento de Cartagena, inicia el Expediente **GERP 2021/000007**, y remite escrito en el que se señala que conforme al artículo 205 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM), el solicitante debía presentar el Programa de Actuación, para su tramitación junto a la convocatoria del correspondiente concurso para la selección del urbanizador, en base a ello el peticionario realiza el Programa de Actuación y lo presenta al Ayuntamiento de Cartagena.

Con fecha 26/09/2022, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Programa de Actuación. Con fecha 11/10/2023, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena procede a la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación y a la designación de urbanizador.

1.1.2 Antecedentes del planeamiento

La Unidad de Actuación UA 13 CA objeto de este proyecto de reparcelación cuyo origen es la Modificación nº125 del vigente PGM de Cartagena, aparecía definida como la Unidad de Actuación UEN 10 de nueva delimitación en la Revisión del PGM de Cartagena, en relación a esta última, la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo, Sentencia núm. 1425/2016, desestimo los recursos interpuestos por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y del Ayuntamiento de Cartagena contra la Sentencia dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia de

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

20/05/2015, dictada en su recurso nº50/2012, en la que se declaraba la nulidad de la Orden de aprobación de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena de 1987 dictada por el Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 29 de Diciembre de 2011, la consecuencia inmediata fue la pérdida de vigencia de la revisión del Plan General de 2011 y nueva entrada en vigor del Plan General de 1987 (vigente) junto al resto del planeamiento derogado en la revisión.

La sociedad FPMSXXI inicio la gestión de la UEN 10 a mediados del año 2015, avanzando la misma con la aprobación definitiva del Programa de Actuación, llegando a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, no pudiendo culminar la totalidad por la declaración de nulidad antes citada de la Orden de aprobación de la revisión del PGMO.

La revisión del PGMO de Cartagena se aprobó inicialmente el 27 de junio de 2024 siendo la fecha de 20 julio de 2024 cuando se inicia el periodo de información pública. En la misma la UA 13 CA, aparece con la denominación UA 10 de Ensanche y en el apartado del cuadro donde se señala el sistema de Actuación indica que se trata de una operación de reforma y renovación urbana, con referencia a la Modificación nº125 del PGMO 87, se adjuntan a este documento la ficha y el plano de la revisión del PGMO que hacen referencia a la unidad de actuación objeto de este proyecto de reparcelación.

1.1.3 Identificación del urbanizador

El promotor del presente proyecto de reparcelación, propietario de suelo dentro de la unidad, que accede a la condición de urbanizador según la aprobación definitiva del Programa de Actuación, es la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL, con CIF: B30781991, con domicilio social en Calle del Aire nº27, Bajo, CP 30202, en Cartagena representada por Don Francisco Meseguer Espinosa con NIF: 23004547-Q.

La mercantil anteriormente citada es propietaria del **44,5932 %** los terrenos integrantes de la UA 13 CA, recogidos en una única finca registral.

Según lo dispuesto en el art.181.3 de la LOTURM:

3. *El urbanizador, que es la persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietario de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asume las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y financia los gastos de urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos, en su caso.*

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 97

1.2- Objeto

1.2.1 – Bases Legales

Se redacta este Proyecto de Reparcelación a tenor de las facultades concedidas en:

- Ley 13/2015 de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, (en adelante LOTURM).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Arts. 7,8 y 9; 17; 18; 19; 37, 40 y 41 (en adelante RDL 7/2015).
- Ley 33/2003, de 3 noviembre de Patrimonio de las Administraciones Publicas: Art. 190 bis (que adiciona a esta Ley, la RDL 7/15, Disp. Ad. 4ª,2).
- Reglamento de Gestión Urbanística, Arts. 71 a 73; 75.1; 76 a 85; 86.1 y 3; 87; 88.1; y 89 a 100, (en adelante RGU).

1.2.2 – Planeamiento que se ejecuta

Se redacta este Proyecto de Reparcelación a tenor de las facultades concedidas en:

La Unidad de Actuación denominada UA 13 CA se incorporó al PGMO de Cartagena, mediante la Modificación nº125 del mismo aprobada definitivamente con fecha 10/12/2020, en base a la sentencia de Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, procedimiento 537/2020.

El proyecto de reparcelación se realiza en ejecución del PGMO para la gestión del ámbito de la referida Unidad de Actuación, situando sobre las superficies de suelo edificables el aprovechamiento urbanístico asignados por el planeamiento que se ejecuta, y sus límites se expresan en el correspondiente plano de delimitación incluido en el presente proyecto.

1.2.3 – Conveniencia y justificación

El proyecto de reparcelación es un instrumento de gestión urbanística que fundamentalmente tiene por objeto hacer efectivo, *antes* de iniciar la ejecución material del planeamiento urbanístico en una Unidad de Actuación, el principio de equidistribución o justo reparto de beneficios y cargas derivados de aquel, entre todos los propietarios de fincas y titulares de derechos situados en la Unidad.

El objetivo primordial de los propietarios de suelo de esta unidad de actuación es ejercer este derecho y deber de principio equidistributivo que forma parte del contenido de la propiedad del suelo y que está delimitado según su función social. Además, la reparcelación cumple como instrumento de gestión urbanística, una *función técnica*, consistente en regularizar la configuración de las fincas comprendidas dentro de la unidad de actuación.

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SGL
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 97

1.2.4 – Procedimiento, efectos y formalización de la Reparcelación

La tramitación, aprobación, formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad se efectuará según los artículos 202 y 203 de la LOTURM, y del Reglamento de Gestión Urbanística (arts. 102, 103, 108 y 110). En cuanto a los efectos y formalización del presente Proyecto, aparecen regulados en el art. 203 de la LOTURM, se señala lo siguiente:

“1. Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.*
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.*
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.*

2. Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación se procederá a otorgar escritura pública con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal.”

La mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL, como promotor de la actuación y en su condición de urbanizador, elabora el presente proyecto de Reparcelación, por el sistema de concertación indirecta, conforme a lo dispuesto en el art. 214 de la LOTURM.

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena es la administración que tiene atribuida la competencia de la tramitación del presente expediente y la aprobación del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el art.202 de la LOTURM.

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 53

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 11 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

1.3- Ámbito

1.3.1 – Parámetros de la Unidad de Actuación

Se detallan a continuación los datos de la Unidad de Actuación, en base a la medición topográfica con los parámetros que han sido establecidos por la modificación nº125 del PGMO de Cartagena:

UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA

Datos Generales

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	510,75 m2
Uso global de la unidad:	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos	90,10 m2
Superficie de suelo total destinada a espacios libres	0,00 m2
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones	0,00 m2
Superficie de suelo total destinada a uso privado	420,65 m2

Determinaciones relativas al desarrollo y gestion

Desarrollo y Gestion:	Unidad de Actuacion
Iniciativa:	Privada
Sistema de Actuacion:	Concertacion Directa
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de reparcelacion y edificacion
Observaciones:	

Determinaciones funcionales y formales en el suelo privado

Agrupacion edificatoria M1

Uso sotano, en su caso:	Aparcamiento subterraneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja (PB):	Comercio, oficinas y aparcamiento
Uso permitido en planta baja:	Compatibles según Planeamiento
Uso previsto en plantas superiores (PS):	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Compatibles según Planeamiento
Numero de plantas	Maxima PB+7
Ocupacion	Planta baja: 100% y Plantas superiores: 13 m, fondo edificable + vuelos permitidos
Superficie parcelas:	510,75 m2
Superficie edificada maxima planta baja:	510,75 m2
Superficie edificada maxima plantas superiores:	1729,90 m2 + vuelos permitidos
Nº de viviendas orientativo:	20 viviendas
Nº de aparcamientos mínimo:	20 aparcamientos
Superficie otros usos aprox. En PB y PS	510,75 m2

Determinaciones funcionales y formales en suelo publico

Equipamiento E1

Uso previsto:	Equipamiento educativo
Numero de plantas y altura	
Superficie parcelas:	90,10 m2
Observaciones:	Quedara unido al equipamiento existente

RESUMEN DE LA FICHA URBANISTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA

1. Superficie total de la Unidad de Actuacion	510,75 m2suelo
2. Edificabilidad total de la Unidad de Actuacion	2240,65 m2techo
3. Superficie de suelo destinado a Usos Privados	420,65 m2s
4. Superficie de suelo destinado a Espacios Libres	0,00 m2s
5. Superficie de suelo destinado a Equipamientos	0,00 m2s
6. Superficie de suelo destinado a Viario Local	0,00 m2s
7. Superficie de suelo destinado a Sistema General Vinculado	90,10 m2s

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 53

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

1.3.2 – Normas Urbanísticas de la Edificación

Los parámetros urbanísticos de la Unidad de Actuación son los siguientes:

Volumetría específica

E1

En este grado se indica entre paréntesis la referencia al tipo de ordenación y grado Vc3.

E1: Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.
- En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.
- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.
- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular.
- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.

9

Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso. (Ejemplo E1(Vc3)).
- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia es la Ac4.

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.

En la Unidad de Actuación UA 11,2 de Cabo de Palos será preceptivo la realización de Estudio de Detalle, debiendo agruparse la edificabilidad junto a la UA 11,1 un objeto de liberar de edificación la mayor cuantía de suelo posible.

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 13 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Volumen y Grado

Vc3 – (Grado 3º)

- Parcela mínima: 400 m².
- Ancho mínimo del lindero frontal: 16,00 metros.
- Fondo edificable: 13,00 metros.

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificabilidad asignada.

- Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Altura: Según callejero, anejo a la norma.

Equipamiento Educativo E (Sistema General)

USO GENERAL DOTACIONAL

Concepto

Corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación tanto pública, privada o colectiva, que procuran servicios o abastecimientos a la población. Se incluyen los espacios libres. Su implantación es considerada por este plan como de interés social por lo que se le debe dar un tratamiento preferencial.

Usos pormenorizados del uso global dotacional: 1.- Uso de equipamientos.

Equipamientos

Concepto.

Se corresponde con las actividades que proporcionan elementos necesarios para que la ciudad pueda cumplir las funciones de diversa índole que requiere.

Clasificación:

1.- **EDUCATIVO-CULTURAL:** Se incluyen en él, el conjunto de espacios o locales destinados a actividades formativas o de enseñanza en todos sus grados o especialidades, tanto oficiales como particulares incluyéndose actividades socio-culturales o de relación como centros de asociaciones, agrupaciones....etc.

Categorías:

- 1.- Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.
- 2.- Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.
- 3.- Centros culturales o de investigación, museos, bibliotecas, asociaciones, etc.

Situaciones:

- 1.- Edificios de vivienda en planta baja o piso inferior a vivienda.
- 2.- En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3.- Edificios exclusivos.
- 4.- Al aire libre.

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

1.3.3 – Sistema de Actuación previsto y ejecución de la actuación.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 205 de la LOTURM y con el objeto de facilitar la mayor participación de todos los interesados en el proceso de desarrollo de la Unidad de Actuación UA 13 CA, la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL en el escrito inicial solicito que se estableciese para la gestión de la Unidad de Actuación el sistema de **Concertación Indirecta** con un programa de actuaciones de iniciativa privada, conforme al citado artículo.

1. *Podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25 por 100 de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzará acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema.*

La mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL es propietaria del 44,5932% de los terrenos de la UA 13 CA, en las determinaciones relativas al desarrollo y la gestión de la unidad de actuación está previsto el sistema de concertación directa pero no el de compensación.

2. *Recibida la solicitud, el ayuntamiento iniciará el procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios incluidos dentro de la unidad de actuación, acordando de manera conjunta la aprobación inicial del programa de actuación y la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador.*

El Ayuntamiento de Cartagena una vez recibida la solicitud ha iniciado el procedimiento, requiriendo la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL la presentación del Programa de Actuación para su aprobación inicial

3. *A este sistema le son de aplicación las normas relativas al sistema de concurrencia previsto en esta ley.*

El programa seleccionado ha sido el presentado por la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL, concluida la información pública, el Ayuntamiento de Cartagena acordó su aprobación definitiva, notificándose a los propietarios y a los titulares afectados, publicándose en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, ostentando el adjudicatario del concurso la condición de urbanizador, siendo de aplicación las determinaciones del Sistema de Concurrencia, subsección 2, artículos del 215 a 221 de la LOTURM.

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

11



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 11 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

2.- RELACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION

2.1- Propietarios de terrenos incluidos en la UA 13 CA

Los datos catastrales y registrales, así como la superficie topográfica de las fincas en las que se integran todos los terrenos de la Unidad de Actuación UA 13 CA son los siguientes:

Finca Inicial nº1

Razón Social: Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL

- Superficie registral de la finca: 220 metros cuadrados
- Superficie catastral de la finca: 227 metros cuadrados
- Superficie real de los terrenos afectados (topográfica): 227,76 metros cuadrados
- Resto de la finca matriz: 0,00 metros cuadrados.
- Inscripción registral:

Finca nº 21874;

Tomo 2209;

Libro 225;

Folio 56

Según la información notarial y catastral de la Finca Inicial nº1 existe una edificación que ocupa la totalidad de la superficie real de los terrenos afectados, cuyos parámetros son los siguientes:

Parámetros de la Edificación Existente				
Planta de Acceso al Inmueble	Uso	Referencia Catastral	Superficie Construida (m2t)	Coefficiente de Participación (%)
Planta Baja	Comercial	7642805XG7674S0001KH	227	17,488%
Entreplantas	Comercial		433	33,359%
Planta Primera	Oficinas	7642805XG7674S0002LJ	133	10,247%
Planta Segunda	Residencial	7642805XG7674S0003BK	133	10,247%
Planta Tercera	Residencial	7642805XG7674S0004ZL	124	9,553%
Planta Cuarta	Residencial	7642805XG7674S0005XB	124	9,553%
Planta Quinta	Residencial	7642805XG7674S0006MZ	124	9,553%
Superficie Construida Uso Comercial (m2t)			660	50,847%
Superficie Construida Uso Oficina (m2t)			133	10,247%
Superficie Construida Uso Residencial (m2t)			505	38,906%
Superficie Construida Total (m2t)			1298	100,000%
Cálculo del Índice de Edificabilidad Existente (m2t/m2s)				
Superficie Construida Total (m2t)			1298	
Superficie de Suelo (m2s)			227	
Índice de Edificabilidad Existente (m2t/m2s)			5,72	

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Finca Inicial nº2

Razón Social: Consejería de Educación, Cultura y Universidades de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

- Superficie Registral de la finca: 10310 metros cuadrados
- Superficie catastral de la finca: 10169 metros cuadrados
- Superficie real de los terrenos afectados (topográfica): 282,99 metros cuadrados
- Resto de finca matriz: 10026,25 metros cuadrados.
- Inscripción registral:
Finca nº57016;
Tomo 2962;
Libro 965;
Folio 202

DATOS DEL AMBITO TERRITORIAL DE LA UA 13 CA								
Propietario	FINCAS INICIALES - Unidad de Actuación 13 CA							Porcentaje según finca aportada (%)
	Finca inicial nº	Finca Registral	Referencia Catastral	Superficie topografica exterior a la UA 13 CA (m2s)	Superficie registral dentro de la UA 13 CA (m2s)	Superficie catastral dentro de la UA 13 CA (m2s)	Superficie topografica dentro de la UA 13 CA (m2s)	
Fincas Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI	1	Finca de San Anton nº 21874	7642805XG7674S	0	220	227	227,76	44,5932
Consejería de Educación, Cultura y Universidades (CARM)	2	Resto finca de San Anton nº 57016	7642801XG7674S0001TH	10026,25	-	-	282,99	55,4068
Superficie Total de la Unidad de Actuación 13 CA							510,75	100,0000

La superficie de la UA 13 CA es de 510,75 m2 y sus linderos son los siguientes:

- Al Norte: Instituto de 2º Enseñanza Jiménez de la Espada.
- Al Sur: Calle Carlos III nº7.
- Al Este: Instituto de 2ª Enseñanza Jiménez de la Espada.
- Al Oeste: Matilde Ayuso

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCdT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

2.2- Titulares de derechos por ser arrendatarios de inmuebles incluidos dentro de la UA 13 CA

Don Manuel Martínez Sánchez, con NIF: 22881241J y su esposa Doña Consuelo Martínez Gil, con NIF: 22896161Y, siendo el representante de ambos su hijo Don Salvador Martínez Martínez, con NIF: 22920649E, en virtud del contrato de arrendamiento de validez indefinida suscrito por el primero, de la vivienda situada en Calle Carlos III, nº7, en el piso primero del inmueble situado en la Finca inicial nº1, con fecha 11 de Noviembre de 1974.

Don Salvador Martínez Martínez ostenta derechos a subrogarse en el arrendamiento por convivir entre sus progenitores, en base a las alternativas fijadas por el art.81.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Decreto nº 4104/1964, de 24 de diciembre de 1964, legislación que le es de aplicación al contrato.

2.3- Titulares de derechos por deber legal en la actuación de transformación urbanística de la UA 13 CA

Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (en adelante **RDL 7/2015**), artículo 18.2 a.

14

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 14 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 97

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE VALORACION

3.1- Criterios de valoración de los derechos de propietarios de terrenos aportados

Los derechos de propietarios de terrenos aportados se definirán de acuerdo con lo establecido al art. 201.2 de la LOTURM y en los arts. 88 y siguientes del RGU.

Art. 201.2.a) LOTURM:

"El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la Unidad de Actuación. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto"

- La fecha de determinación de los derechos se determinará como indica el art. 83.6 del RGU: *"La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación"*
- Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas estas resolverán conforme al art. 103.3 del RGU, de manera que dichos derechos se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas.
- Cuando existan discrepancias en lo relativo a la titularidad de derecho se atenderá a lo dispuesto en el art. 103.4 del RGU.
- Cuando existan discrepancias respecto a los linderos, se atenderá a lo dispuesto en el art. 103.5 del RGU.

15

3.2- Criterios de valoración de las cargas de los terrenos aportados

En lo que se refiere a las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos la unidad de actuación que no se extinguen, se estará a lo dispuesto en el art. 85.2 del RGU, en su alusión a los efectos del proceso de reparcelación sobre los titulares de derechos reales que no se extinguen con el mismo:

"Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real"

En lo que se refiere a las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo derecho a la debida indemnización si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

En el caso de los arrendatarios de inmuebles que deban extinguirse por ser incompatibles con el nuevo planeamiento, estos serán considerados como interesados en el expediente de reparcelación, recogiendo en el mismo la indemnización correspondiente.

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 53

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 19 de 97

3.3- Criterios de valoración de los derechos a indemnizar

En este apartado se indican los criterios generales que aplican a la valoración de los derechos a indemnizar como consecuencia de la ejecución del planeamiento, estableciendo en el apartado 4 del presente proyecto de reparcelación, la cuantificación de estos.

Según lo dispuesto en el art.201.2 apartado b de la LOTURM se establecen con carácter general los siguientes criterios de valoración de los derechos a indemnizar:

Estas valoraciones serán independientes de las que correspondan a los terrenos:

- b) *Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valoraran con independencia del suelo, y su importe se computara como gasto de urbanización.*

Se valorarán también las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que deban extinguirse:

- *"Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban de extinguirse con el acuerdo de reparcelación"*

Las normas generales de valoración serán las especificadas en la legislación expropiatoria:

- *"La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa"*

Los pagos de las indemnizaciones se producirán por compensación:

- *"Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto"*.

Existen bienes y derechos en el ámbito de la unidad de actuación incompatibles con la ordenación, así como con la ejecución de las obras de urbanización interior. Las indemnizaciones que se establezcan en los apartados 4 y 5 del presente proyecto de reparcelación serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional apartado 6, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación en su caso, y por gastos de urbanización y de gestión de proyectos.

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCOT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

3.4- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes

Adjudicación propuesta

Los criterios de adjudicación de las parcelas resultantes se fundamentan en lo dispuesto en los arts. 89 a 97 del RGU y en el art.201.2 apartados e), f), g) y h) de la LOTURM señalando con carácter general los siguientes criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes:

- e) *Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.*
- f) *No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.*
- g) *Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en <<pro indiviso>> a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.*
- h) *No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.*

17

En base a lo anteriormente expuesto:

- Se adjudica en régimen de proindiviso la parcela resultante de uso residencial E1 (Vc3) a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL y al Ayuntamiento de Cartagena. Esta parcela estará afectada por el 100% de los gastos de urbanización.
- Se adjudica en su totalidad la parcela resultante de uso equipamiento público (E) a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, libre de cargas y gravámenes.

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 21 de 97

3.5- Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Valoración.

El art. 201.2.b) de la LOTURM, señala lo siguiente:

"La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal"

Los criterios de valoración de las parcelas resultantes se ajustarán a lo dispuesto en los Criterios Técnicos para la Tasación del valor de venta de determinados aprovechamientos urbanísticos municipales en unidades de actuación de febrero de 2016, (en adelante CTVCT 2016) redactados por los servicios de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Cartagena. Estos criterios son de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.

Los valores de Valor de Venta Unitario y Coste de Ejecución material unitario aparecen señalados en los criterios de valoración establecidos por el Ayuntamiento de Cartagena. En base a los mismos y atendiendo a la variación del IPC Índice General por Comunidades Autónomas en la Región de Murcia desde febrero de 2016 hasta diciembre de 2023, en un porcentaje del 22,80%, la actualización sería la que seguidamente se indica:

Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2021 desde Enero de 2016 hasta Diciembre de 2023

Indice	Porcentaje(%)
Nacional	23,3
Andalucía	24,2
Aragón	23,0
Asturias, Principado de	22,3
Baleares, Illes	23,0
Canarias	23,1
Cantabria	23,3
Castilla y León	25,3
Castilla-La Mancha	26,3
Cataluña	23,0
Comunitat Valenciana	23,4
Extremadura	23,5
Galicia	25,0
Madrid, Comunidad de	21,1
Murcia, Región de	22,8
Navarra, Comunidad Foral de	24,4
País Vasco	23,2
Rioja, La	23,9
Ceuta	20,8
Melilla	24,6

18

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 53

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 22 de 97



FIRMADO POR

MARTA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

A. Justificación del Valor de Venta Unitario

- VM: 1385,32 €/m2t (valor establecido en los CTVCT2016)

Se adopta como Coste de Ejecución Material Unitario (CEM): **1701,17 €/m2t**, en base a lo justificado en el apartado anterior.

B. Justificación del Coste de Ejecución Material Unitario

- CEM: 521,65 €/m2t (valor establecido en los CTVCT2016)

Se adopta como Coste de Ejecución Material Unitario (CEM): **640,59 €/m2t**, en base a lo justificado en el apartado anterior.

C. Cálculo del Valor Unitario de repercusión de suelo urbanizado (VURSU), tomando la unidad del metro cuadrado de techo, para el uso y tipología característica, una vez adquirida la condición de solar.,

Valores adoptados - Porcentajes			
Datos			
Uso		Vvda Libre	Ud/parcial
Medicion			1,00 m2t
Ingresos			
Valor en venta unitario	VM		1701,17 €/m2t
Pagos			
Costes de Construcción CC			
Ejecucion material unitario	CEM		640,59 €
Gastos Generales Construcción	GG	14,00%	CEM
Beneficio del Constructor	BC	6,00%	CEM
Gastos de Promoción GP			
Honorarios facultativos	H	7,00%	CC
Impuestos y Aranceles	INR	1,00%	CC
Tasas y Licencias	T	5,00%	CC
Control Tecnico	IQT	0,50%	CC
Seguros	SD	1,50%	CC
Gastos de Administracion	GA	4,00%	CC
Gastos de Venta GV			
Gastos de Comercializacion	GC	3,00%	VM
Gastos Financieros	GF	1,00%	VM
Rendimientos			
Margen de beneficio global	b		21,00%
Calculo de Valores			
Ingresos			
Valor en venta unitario	VM		1701,17 €
Pagos			
Costes de Construcción CC			
Ejecucion material unitario	CEM		640,59 €
Gastos Generales Construcción	GG		89,68 €
Beneficio del Constructor	BC		38,44 €
Costes de Construcción (Parcial)			768,71 €
Gastos de Promoción GP			
Honorarios facultativos	H		53,81 €
Impuestos y Aranceles	INR		7,69 €
Tasas y Licencias	T		38,44 €
Control Tecnico	IQT		3,84 €
Seguros	SD		11,53 €
Gastos de Administracion	GA		30,75 €
Gastos de Promoción (Parcial)			146,05 €
Gastos de Venta GV			
Gastos de Comercializacion	GC		51,04 €
Gastos Financieros	GF		17,01 €
Gastos de Venta (Parcial)			68,05 €
PAGOS TOTALES			982,81 €
Cash-flow			
Saldos/flujo de caja			718,36 €

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Cifrado del Suelo urbanizado ponderado según los CTVCT2016

Se adoptan los criterios técnicos para la tasación del valor de venta de determinados aprovechamientos urbanísticos municipales en unidades de actuación, Febrero de 2016, publicados por el Ayuntamiento de Cartagena. Siendo el valor urbanístico de suelo urbanizado sin ponderar el siguiente:

Condiciones Urbanísticas anteriores a la delimitación de la UA 13 CA

Coeficientes de ponderación por emplazamiento, uso, tipología e índice de edificabilidad.

- Ce – Coeficiente de zona o emplazamiento: 1
- Cu – Coeficiente de uso, global residencial: 1
- Cu – Coeficiente de uso, terciario: 0,60
- Ct – Coeficiente de tipología
- Alineación a vial: 1
- Tipología residencial colectiva: 1
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, global residencial: 1 (> 1,00 m2t/m2s)
- Superficie Edificable: 686,40 m2t
- Superficie de parcela edificable: 227,76 m2s
- Índice de edificabilidad: 3,013 m2t/m2s
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, terciario: 1 (> 1,00 m2t/m2s)
- Superficie Edificable: 227,76 m2t
- Superficie de parcela edificable: 227,76 m2s
- Índice de edificabilidad: 1 m2t/m2s

Condiciones Urbanísticas posteriores a la delimitación de la UA 13 CA

Coeficientes de ponderación por emplazamiento, uso, tipología e índice de edificabilidad.

- Ce – Coeficiente de zona o emplazamiento: 1
- Cu – Coeficiente de uso, global residencial: 1
- Cu – Coeficiente de uso, terciario: 0,60
- Ct – Coeficiente de tipología
- Alineación a vial: 1
- Tipología residencial colectiva: 1
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, global residencial: 1 (> 1,00 m2t/m2s)

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

- Superficie Edificable: 1820,00 m2t
- Superficie de parcela edificable: 420,65 m2s
- Índice de edificabilidad: 4,326 m2t/m2s
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, terciario: 1 (> 1,00 m2t/m2s)
- Superficie Edificable: 420,65 m2t
- Superficie de parcela edificable: 420,65 m2s
- Índice de edificabilidad: 1 m2t/m2s

Cifrado del suelo urbanizado ponderado							
Parametros	Uso	Coeficientes de ponderacion				Edificabilidad sin ponderar (m2t)	Edificabilidad ponderada (m2t)
		Ce	Cu	Ct	Ci		
Situacion anterior a delimitacion de la UA 13 CA	Residencial	1	1	1	1	600,60	600,60
	Terciario	1	0,6	1	1	227,76	136,66
Situacion posterior a delimitacion de UA 13 CA	Residencial	1	1	1	1	1820,00	1820,00
	Terciario	1	0,6	1	1	420,65	252,39

Total de edificabilidad ponderada (m2t) en situación posterior a delimitación de la UA 13 CA: 2072,39 m2t

Repercusión del suelo urbanizado ponderado

CRITERIOS TECNICOS PARA LA TASACION			
F	Valor de terreno o inmueble a rehabilitar (€)		
VM	Valor del inmueble en la hipotesis de edificio terminado (€)		
b	Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno		
Ci	Cada uno de los pagos necesarios considerados (€)		
FORMULA ECO			
$F=VM \times (1-b)-\sum Ci$			
VALOR UNITARIO DE REPERCUSION DE SUELO URBANIZADO			
Edificabilidad ponderada		2072,39	m2t
VURSU Vivienda Libre (sin ponderar)		361,11	€/m2t
F	Valor del Solar Estatico Ponderado	748371,07	€

Valor unitario de repercusión del suelo urbanizado (sin ponderar): 361,11 €/m2t

Edificabilidad sin ponderar m2t: 2240,65 m2t

Edificabilidad ponderada: 2072,39 m2t

Valor estático del solar urbanizado ponderado: 748371,07 €

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 21 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Histórico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 25 de 97

3.6- Criterios de valoración del aprovechamiento municipal. Valoración

- h.1. Análisis comparativo de la calificación urbanística de los terrenos que integran la UA CA 13, entre la situación anterior a la delimitación de dicha unidad de actuación en el Plan General Municipal de Ordenación del año 87 (en adelante PGMO 87) y la aprobación definitiva de la Modificación nº125 que da origen a dicha unidad de actuación en el PGMO 87.
- h.2. Justificación de la identificación del aprovechamiento en base a la legislación vigente.
- h.3. Identificación del aprovechamiento que corresponde al 10% del incremento

h.1 Análisis comparativo de la situación urbanística de los terrenos que integran la UA 13 CA, entre la situación anterior a la delimitación de dicha unidad de actuación en el Plan General Municipal de Ordenación año 1987 (en adelante PGMO 87) y la aprobación definitiva de la Modificación nº125 que da origen a dicha UA en el PGMO 87.

h.1.1. Situación anterior a la delimitación de la UA 13 CA según el PGMO 87

Los terrenos delimitados dentro de la UA 13 CA estaban calificados como suelo urbano consolidado en el PGMO 87 con los siguientes parámetros:

Suelo Urbano Consolidado Uso Residencial

- Ordenanza: E1 (Vc3)
 - Parcela mínima: 400 m2
 - Ancho mínimo lindero frontal: 16 mts
 - Fondo edificable: 13 mts
 - El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales independientemente de la edificabilidad asignada.
 - Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
 - Altura: según callejero, anejo a esta norma (8 plantas).
- Uso Equipamiento Educativo – E (Sistema General)
 - Ordenanza de la Zona: Vc3.
 - Edificabilidad: La de las manzanas contiguas

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ



MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP



Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)

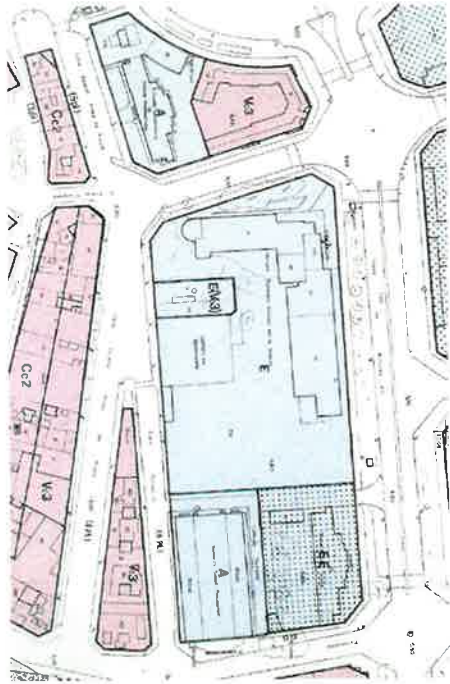


SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

FIRMADO POR
MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025

FIRMADO POR
TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



Ordenanza Urbanística de los terrenos de la actual UA 13 CA, anterior a su delimitación (PGMO 87)

Cálculo de la Edificabilidad - Situación de los terrenos previa a la delimitación de la UA 13 CA				
Uso	Longitud de fachada (m)	Fondo Edificable (m)	Nº de alturas	Edificabilidad (m2)
Residencial - E1 Vc3	6,60	13	7	600,60
Terciario (Comercial)	Superficie del solar		1	227,76

FIRMADO POR
ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025

La edificabilidad total de la UA 13 CA es de 828,36 m2l, según apartado 2.7.1. Superficies según delimitación y ordenación vigente de la Modificación nº125 del PGMO.

h.1.2. Situación posterior a la aprobación definitiva de la Modificación nº125 del PGMO.

Con fecha 2 de julio de 2021, se aprobó definitivamente la Modificación nº125 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

En dicha Modificación se califica la zona como suelo urbano ordenado delimitando una Unidad de Actuación con el objeto de realizar una operación aislada de renovación o mejora urbana, donde se configuran dos parcelas una de ellas es una parcela edificable de uso residencial privado y la otra es un sistema general vinculado al Instituto Jiménez de la Espada con los siguientes parámetros:

RESUMEN DE LA FICHA URBANISTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA	
1. Superficie total de la Unidad de Actuación	510,75 m2suelo
2. Edificabilidad total de la Unidad de Actuación	2240,65 m2techo
3. Superficie de suelo destinado a Usos Privados	420,65 m2s
4. Superficie de suelo destinado a Espacios Libres	0,00 m2s
5. Superficie de suelo destinado a Equipamientos	0,00 m2s
6. Superficie de suelo destinado a Vialio Local	0,00 m2s
7. Superficie de suelo destinado a Sistema General Vinculado	90,10 m2s

Trinitario Garcerañ Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC ETRJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

SELO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Histórico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025

FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025

FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

FIRMADO POR

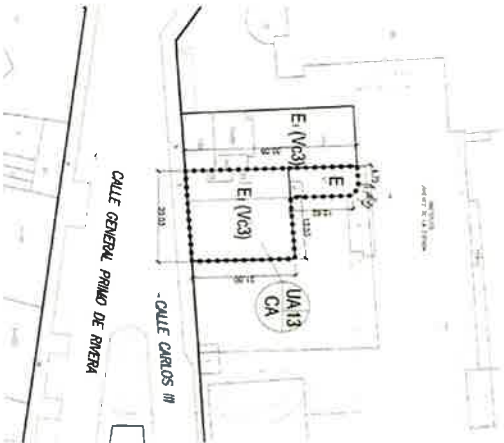
TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)

FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



UNIDAD DE ACTUACION ACOTADA -

Ordenanza Urbanística de los terrenos de la actual UA 13 CA, posterior a su delimitación (PGMO 87)

Cálculo de la Edificabilidad - Situación de los terrenos posterior a la delimitación de la UA 13 CA MODIFICACIÓN nº125 PGMO				
Uso	Longitud de fachada (m)	Fondo Edificable (m)	Nº de alturas	Edificabilidad (m2)
Residencial - E1 Vc3	20	13	7	1820,00
Terciario (Comercial)	Superficie del solar		1	420,65

La edificabilidad total de la UA 13 CA es de 2240,65 m2, según apartado 2.7.2.
Superficies según delimitación y ordenación propuesta de la Modificación nº125 del PGMO.

Trinitario Garcerañ Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

h.2. Justificación de la identificación del aprovechamiento en base a la legislación vigente.

h.2.1. Legislación Autonómica

La LOTURM en su artículo 86, Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado, establece lo siguiente:

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.
2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones necesarias de reforma o renovación de la urbanización, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento. Si este conllevara incremento de aprovechamiento, que no se justifique necesario para garantizar su viabilidad, se cederá además el suelo necesario para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

3. En actuaciones de dotación que no requieren reforma o renovación de su urbanización, aunque puedan conllevar ciertas obras complementarias, será obligatoria la cesión de suelo para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

En función de lo anteriormente expuesto se deberá entregar a la Administración competente (en este caso el Ayuntamiento de Cartagena) el 10% del aprovechamiento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la unidad de actuación.

25

h.3. Identificación del aprovechamiento que corresponde al 10% del incremento

Se adoptan los criterios técnicos para la tasación del valor de venta de determinados aprovechamientos urbanísticos municipales en unidades de actuación, Febrero de 2016, publicados por el Ayuntamiento de Cartagena. Siendo el valor urbanístico de suelo urbanizado sin ponderar el siguiente:

Condiciones Urbanísticas anteriores a la delimitación de la UA 13 CA

Coefficientes de ponderación por emplazamiento, uso, tipología e índice de edificabilidad.

- Ce – Coeficiente de zona o emplazamiento: 1

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 25 de 53

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 29 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA

- Cu – Coeficiente de uso, global residencial: 1
- Cu – Coeficiente de uso, terciario: 0,60
- Ct – Coeficiente de tipología
- Alineación a vial: 1
- Tipología residencial colectiva: 1
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, global residencial: 1 (> 1,00 m2t/m2s)
- Superficie Edificable: 686,40 m2t
- Superficie de parcela edificable: 227,76 m2s
- Índice de edificabilidad: 3,013 m2t/m2s
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, terciario: 1 (> 1,00 m2t/m2s)
- Superficie Edificable: 227,76 m2t
- Superficie de parcela edificable: 227,76 m2s
- Índice de edificabilidad: 1 m2t/m2s

Condiciones Urbanísticas posteriores a la delimitación de la UA 13 CA

Coeficientes de ponderación por emplazamiento, uso, tipología e índice de edificabilidad. 26

- Ce – Coeficiente de zona o emplazamiento: 1
- Cu – Coeficiente de uso, global residencial: 1
- Cu – Coeficiente de uso, terciario: 0,60
- Ct – Coeficiente de tipología
- Alineación a vial: 1
- Tipología residencial colectiva: 1
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, global residencial: 1 (> 1,00 m2t/m2s)
- Superficie Edificable: 1820,00 m2t
- Superficie de parcela edificable: 420,65 m2s
- Índice de edificabilidad: 4,326 m2t/m2s
- Ci – Coeficiente por índice de edificabilidad, terciario: 1 (> 1,00 m2t/m2s)
- Superficie Edificable: 420,65 m2t
- Superficie de parcela edificable: 420,65 m2s
- Índice de edificabilidad: 1 m2t/m2s

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 26 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 30 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
Jefe del Servicio Jurídico Administrativo de
Gestión Urbanística
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
Jefe Area de Urbanismo
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA

Estado de Suelo Urbanizado Ponderado								
Parametros	Uso	Coeficientes de ponderacion				Edificabilidad sin ponderar (m2t)	Edificabilidad ponderada (m2t)	Incremento
		Ce	Cu	Ct	Ci			
Situacion anterior a delimitacion de la UA 13 CA	Residencial	1	1	1	1	600,60	600,60	737,26
	Terciario	1	0,6	1	1	227,76	136,66	
Situacion posterior a delimitacion de UA 13 CA	Residencial	1	1	1	1	1820,00	1820,00	2072,39
	Terciario	1	0,6	1	1	420,65	252,39	
Incremento de la edificabilidad del ambito UA 13 CA, referenciada al uso y tipologia características ponderada - m2 techo								1335,13
10% del incremento de la edificabilidad del ambito UA 13 CA, referenciada al uso y tipologia características ponderada - m2 techo								133,51

Se cifra el 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada del ámbito UA 13 CA en **133,51 m2 de techo**.
Valor del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada del ámbito UA 13 CA (refer: **48211,80 €**).

Se propone en este proyecto de reparcelación que el 10% del incremento de la edificabilidad del ámbito UA 13 CA, sea adjudicado al ser designado como urbanizador “Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL” que efectuara la correspondiente compensación en metálico al Ayuntamiento de Cartagena. Esta propuesta queda justificada al quedar la Administración Local dentro en la misma parcela en proindiviso con el resto de propietarios de la Unidad de Actuación.

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

4.- GASTOS DE URBANIZACION

Según lo dispuesto en el art.184.1. apartados a),b),c) Gastos de Urbanización de la LOTURM, estos comprenden fundamentalmente los costes relativos a las obras de vialidad y espacios libres públicos (pavimentación de calzadas, aceras, señalización, jardinería, arbolado), las obras e instalaciones destinadas a servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones para suministro de energía eléctrica, alumbrado público...etc.).

Como se enuncia en el epígrafe 1.1.2 Antecedentes del Planeamiento de este proyecto de reparcelación, la Unidad de Actuación UA 13 CA tiene su origen en la Modificación nº125 del PGMO donde se considera que el objeto de delimitación la misma es la de realizar una operación aislada de renovación o mejora urbana, y como indica la justificación de la propuesta en el planeamiento "se plantea para resolver las necesidades de regularización de la norma y dimensión del solar edificable calificado con la norma E1 (Vc3) , con respecto a la parcela del Instituto, a propuesta de la Dirección del mismo. De esta manera se dota al solar edificable de uso residencial de mayor longitud de fachada, incorporando la parte trasera del mismo a la parcela de equipamiento del Instituto. Para realizar la equidistribución de beneficios y cargas derivados de esta modificación, se delimita la Unidad de Actuación en el ámbito afectado. La ordenación propuesta no altera la trama urbana actual manteniendo la estructura de la zona".

En función de lo anterior, no se estima ningún coste de obras de urbanización por infraestructuras exteriores como acometidas de suministro eléctrico, saneamiento y abastecimiento de agua, todo ello por tratarse de un terreno edificado y urbanizado que tiene fijados por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto a la vía pública, y que además dispone de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles. Cualquier mejora o renovación de las infraestructuras exteriores será asumida en su momento por el promotor que construya la edificación.

En los apartados d) y e) del citado artículo se enuncia lo siguiente:

1. A los efectos de esta Ley, tienen consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y como mínimo, los siguientes:

- d) Redacción y tramitación de Planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.
- e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones,

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Histórico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

También cabe calificar como gastos de urbanización, además de los referentes al supuesto de actuación completa o integrada, en Unidades de Actuación, los que costean las obras de urbanización que sean necesarias para dotar, en suelo urbano consolidado, a una determinada parcela, de las obras que sean precisas para que la misma adquiera la condición de solar (arts.82 y 190 del LOTURM, y 21.b, inciso final, del Reglamento de Planeamiento)..

En función de lo anteriormente expuesto se estructuran los gastos de urbanización de esta Unidad de Actuación, que a continuación se desarrollan, en tres apartados que son los siguientes:

- 4.1. Tasación de las plantaciones, instalaciones, edificaciones, construcciones, y derechos que deben extinguirse para la ejecución del Planeamiento.
- 4.2. Tasación de las construcciones a realizar para que las parcelas resultantes de la ejecución del Planeamiento adquieran la condición de solar.
- 4.3. Costes de Honorarios Facultativos y Gestión.



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

4.1- Tasaciones de las plantaciones, instalaciones, edificaciones, construcciones y derechos que deben extinguirse para la ejecución del Planeamiento.

4.1.1 Criterios generales de tasación

En estos gastos se contemplan exclusivamente los enumerados en el art.184 de la LOTURM, obviando los correspondientes a la urbanización interior de las parcelas.

En la estimación de los gastos de urbanización se establecen como valores de base, los módulos de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia (en adelante COAMU) actualizados el 15 de febrero de 2007, que son normalmente utilizados para la obtención del presupuesto de ejecución material en proyectos de arquitectura y urbanismo y los valores establecidos en la Base de Precios de la Edificación y Rehabilitación de la Región de Murcia 2023 (en adelante BPERM) para el cálculo de aquellos valores que los módulos de referencia del COAMU no contemplen de manera específica.

Señalar que los módulos del COAMU no están actualizados desde la fecha anteriormente expuesta, siendo necesaria su actualización, pues bien, el criterio de actualización de los mismos se realiza comparando el coste de ejecución material que se indica en los módulos del COAMU para viviendas plurifamiliares manzana cerrada en un rango de 16-40 viviendas (la edificabilidad de la UA 13 CA es de 2240,65 m2 de techo, tomando un valor de 100 m2/vivienda, la actuación sería aproximadamente de unas 20 viviendas) y el valor del coste de ejecución material de edificación que viene adoptando el Ayuntamiento de Cartagena según los criterios técnicos para la tasación del valor de venta de determinados aprovechamientos urbanísticos municipales en unidades de actuación (en adelante CTVCT), fundamentado este último en valores de mercado y otras referencias de entornos geográficos próximos como el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación), Colegio Oficial de Arquitectos de Almería o Granada de la CCAA de Andalucía y el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, de manera que la tasa de actualización de los módulos de referencia del COAMU es la siguiente:

- Coste de ejecución material unitario COAMU 2007: 436,70 €/m2t
- Coste de ejecución material unitario CTVCT 2016: 521,65 €/m2t

El incremento porcentual entre ambos costes de ejecución unitarios a lo largo de los nueve años ha sido aproximadamente del 19,45%, manteniendo el mismo incremento lineal desde el año 2016 hasta 2023, se obtiene:

- Coste de ejecución material unitario COAMU, actualizado 2021: 568,845 €/m2t, con este valor se determinaron los gastos de urbanización del Programa de Actuación.
- Coste de ejecución material unitario COAMU, actualizado 2023: **587,723 €/m2t**
- Tasa de Actualización valores COAMU 2007 a 2023: **34,58%**

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

30



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCOT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 30 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 34 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Se organizan los gastos de urbanización en tres grupos, especificando en cada uno de ellos los actos que se realizaran y posteriormente se realizara su valoración:

- c.1.1 Costes de las Obras de Urbanización (Demoliciones)
- c.1.2 Costes de Indemnizaciones
- c.1.3 Costes de las construcciones a realizar para que las parcelas resultantes de la ejecución del planeamiento adquieran la condición de solar.
- c.1.4 Costes de Honorarios Profesionales y Gestión

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



Fotografía 1

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



Fotografía 2



Fotografía 3

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUEOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
No de entrada 164931 / 2024

C.1.1 COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (DEMOLICIONES)

- c.1.1.1. Demolición de Edificio Existente en la Finca Inicial nº1.
- c.1.1.2. Demolición de Vallado Existente que delimita la Finca Inicial nº2 con la Calle Carlos III.
- c.1.1.3. Demolición parcial del pavimento y solera de pista de baloncesto existente en el interior de la Finca Inicial nº2 situada dentro de los límites de la UA 13 CA.

Valoración del apartado c.1.1.1

Demolición de Edificio Existente en la Finca Inicial nº1

Según la información catastral el edificio existente en la Finca Inicial nº1 se estructura según los siguientes parámetros:

Parametros de la Edificacion Existente				
Planta del Inmueble	Uso	Referencia Catastral	Superficie Construida (m2t)	Coefficiente de Participación (%)
Planta Baja	Comercial	7642805XG7674S0001KH	227	17,488%
Entreplantas	Comercial		433	33,359%
Planta Primera	Oficinas	7642805XG7674S0002LJ	133	10,247%
Planta Segunda	Residencial	7642805XG7674S0003BK	133	10,247%
Planta Tercera	Residencial	7642805XG7674S0004ZL	124	9,553%
Planta Cuarta	Residencial	7642805XG7674S0005XB	124	9,553%
Planta Quinta	Residencial	7642805XG7674S0006MZ	124	9,553%
Superficie Construida Uso Comercial (m2t)			660	50,847%
Superficie Construida Uso Oficina (m2t)			133	10,247%
Superficie Construida Uso Residencial (m2t)			505	38,906%
Superficie Construida Total (m2t)			1298	100,000%
Calculo del Indice de Edificabilidad Existente (m2t/m2s)				
Superficie Construida Total (m2t)			1298	
Superficie de Suelo (m2s)			227	
Indice de Edificabilidad Existente (m2t/m2s)			5,72	

Valoracion del apartado c.1.1.1						
Modulo COAMU 2007 (€/m2)	Tasa de Actualizacion (%)	Superficie Construida (m2)	Presupuesto de Ejecucion Material - PEM- (€)	Gastos Generales (14% PEM)	Beneficio Industrial (6% PEM)	Presupuesto de Ejecucion por Contrata PEC - (€)
34,63	34,58	1298	60493,36	8469,07	3629,60	72592,03

Se ha considerado el Módulo COAMU 2007, referenciado al concepto de Demolición de un edificio con un colindante, se incluye en este valor el tratamiento de la medianera colindante tras la demolición.

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
30/11/2024 (según el firmante)
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
03/12/2024 (según el firmante)
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Valoración del apartado c.1.1.2

Demolición de Vallado Existente que delimita la Finca Inicial nº2 con la Calle Carlos III

Valoracion del apartado c.1.1.2						
Valor Unitario BPERM (€/m3) h:2,50 m	Ancho de vallado (ml)	Longitud del Vallado a demoler (ml)	Presupuesto de Ejecucion Material - PEM- (€)	Gastos Generales (14% PEM)	Beneficio Industrial (6% PEM)	Presupuesto de Ejecucion por Contrata PEC - (€)
34,63	0,20	14	242,41	33,94	14,54	290,89

Demolición de muro de fábrica de bloque de hormigón hueco, revestida, en vallado de parcela, con martillo neumático, y carga manual de escombros sobre camión o contenedor.

Valoración del apartado c.1.1.3

Demolición parcial del pavimento y solera de pista de baloncesto existente en el interior de la Finca Inicial nº2 situada dentro de los límites de la UA 13 CA

Valoracion del apartado c.1.1.3					
Valor Unitario BPERM (€/m2) e: 10 cm	Superficie de Solera a demoler (m2)	Presupuesto de Ejecucion Material - PEM- (€)	Gastos Generales (14% PEM)	Beneficio Industrial (6% PEM)	Presupuesto de Ejecucion por Contrata PEC - (€)
6,64	282,99	1879,05	263,07	112,74	2254,86

Demolición de solera o pavimento de hormigón en masa de hasta 15 cm de espesor, con martillo neumático, y carga manual sobre camión o contenedor.

RESUMEN DE C.1.1. COSTES DE OBRAS DE URBANIZACION (Demoliciones)

c.1.1 COSTES DE OBRAS DE URBANIZACION	
Concepto	Coste (€)
c.1.1.1 - Demolición de Edificio existente	72592,03
c.1.1.2 - Demolición de Vallado existente	290,89
c.1.1.3 - Demolición Pavimento y Solera existente	2254,86
TOTAL COSTES DE OBRAS DE URBANIZACION (PEC)	75137,79

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCdT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 34 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 38 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
No de entrada 164931 / 2024

C.1.2. COSTES DE INDEMNIZACIONES

Las valoraciones de las indemnizaciones que en este apartado se justifican según lo dispuesto en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (en adelante RDL 7/2015).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, (en adelante RD 1492/2011),
- Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU),
- LOTURM.
- Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban 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, (en adelante RD 1020/1993).

c.1.2.1 - Indemnización al propietario del edificio existente en la Finca Inicial nº1 por destrucción de la construcción existente por ser incompatible con el planeamiento urbanístico.

c.1.2.2 - Indemnización al arrendatario de una vivienda, en el edificio existente en la Finca Inicial nº1 por la extinción de derechos de arrendamiento, incluyendo gastos de traslado.

c.1.2.3 - Indemnización al propietario de la Finca Inicial nº2 por cese de actividad de pista exterior de baloncesto, por ser incompatible con el planeamiento urbanístico.

c.1.2.4 - Indemnización al propietario de la Finca Inicial nº2 por destrucción de las construcciones existentes de pavimento, solera y vallado, por ser incompatible con el planeamiento urbanístico.

35

Valoración del apartado c.1.2.1

Indemnización al propietario del edificio existente en la Finca Inicial nº1 por destrucción de la construcción existente por ser incompatible con el planeamiento urbanístico

La valoración de la indemnización al propietario del edificio existente en la Finca Inicial nº1 se justifica en función de lo dispuesto en los siguientes artículos de la Ley:

- Art. 18.1.f. RDL 7/2015: "f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificación deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse."
- "1. A los efectos de esta ley, tienen la consideración de gastos de urbanización, aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para a extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 35 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 39 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes." (conforme al artículo 184.1.f de la LOTURM).

- Los bienes y derechos que se extinguen con la ejecución del planteamiento: "Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional" (artículo 98.2 del RGU).

La Norma 5 del Real Decreto 1020/1993 establece que a efectos de valoración tendrán la consideración de construcciones:

"a) Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, incluso cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción."

La valoración debe realizarse conforme a lo dispuesto en art 35.3, RDL 7/2015 y por lo establecido en la normativa de carácter hipotecario que señala: "La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil."

Por otra parte, la Norma 12 del RD 1020/1993, establece que:

"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.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción."

Se valora el coste del metro cuadrado de una construcción análoga a la que se considera, como valor de reposición bruto, —teniendo en cuenta todos los elementos implicados como uso, calidad o carácter histórico-artístico con excepción del suelo—, depreciándose en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en las normas 13 y 14 del Real Decreto 1020/1993, obteniendo de esta manera el valor de reposición neto que es el coste de indemnización.

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

36



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 36 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 40 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Los parámetros de la edificación existente por superficie construida y por usos existentes en el inmueble son los siguientes:

Parametros de la Edificacion Existente				
Planta del Inmueble	Uso	Referencia Catastral	Superficie Construida (m2t)	Coefficiente de Participacion (%)
Planta Baja	Comercial	7642805XG7674S0001KH	227	17,488%
Entreplantas	Comercial		433	33,359%
Planta Primera	Oficinas	7642805XG7674S0002LJ	133	10,247%
Planta Segunda	Residencial	7642805XG7674S0003BK	133	10,247%
Planta Tercera	Residencial	7642805XG7674S0004ZL	124	9,553%
Planta Cuarta	Residencial	7642805XG7674S0005XB	124	9,553%
Planta Quinta	Residencial	7642805XG7674S0006MZ	124	9,553%
Superficie Construida Uso Comercial (m2t)			660	50,847%
Superficie Construida Uso Oficina (m2t)			133	10,247%
Superficie Construida Uso Residencial (m2t)			505	38,906%
Superficie Construida Total (m2t)			1298	100,000%
Calculo del Indice de Edificabilidad Existente (m2t/m2s)				
Superficie Construida Total (m2t)			1298	
Superficie de Suelo (m2s)			227	
Indice de Edificabilidad Existente (m2t/m2s)			5,72	

Los valores de los Módulos COAMU 2007 se han adoptado por usos y con las siguientes tipologías:

- Uso Residencial: Viviendas Plurifamiliares en manzana cerrada para un edificio con un número de viviendas inferior a 16.
- Uso Oficinas: Oficina en edificio plurifamiliar sin decoración, ni instalaciones especiales.
- Uso Comercial: Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos, en estructura sin acabados.

Se adopta como Coeficiente para el cálculo de Coste de Reposición Bruto, el valor **1,20 que es el valor inferior de la horquilla (1,20-1,50)** que señala del artículo 22.2 del RD 1492/2011, que engloba los siguientes gastos calculados sobre el coste de ejecución material (CEM):

- Gastos Generales y Beneficio Industrial
- Gastos de Promoción. Escrituras (notaria y registro de la propiedad), garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de construcción.
- Gastos Financieros y Fiscales. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, licencia de obra y licencia de 1ª Ocupación.
- Honorarios facultativos.

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Calculo del Valor de Reposición Bruto						
Uso	Modulo COAMU 2007 (€/m2t)	Coefficiente de Actualización (%)	Superficie Construida por usos (m2)	Coste de Ejecución Material CEM (€)	Coefficiente de Valor de Reposición Bruto	Valor de Reposición Bruto (€)
Residencial (<16 viv)	464,57	34,58	505	315735,24	1,20	378882,29
Oficinas	332,26	34,58	133	59471,68	1,20	71366,02
Comercial Exterior	190,59	34,58	227	58224,60	1,20	69869,52
Comercial Interior			433	111062,78		133275,33
Totales			1298	544494,30	1,20	653393,16

El valor de reposición bruto del Edificio Existente será ponderado por los coeficientes de depreciación por antigüedad (H) y conservación (I) estimados según la Norma 13; y los valores de depreciación por local interior (K) y por situaciones especiales de carácter extrínseco (M) (el edificio se encuentra en una Unidad de Actuación) de la Norma 14.

Siendo los siguientes valores adoptados para el cálculo del coeficiente de antigüedad:

- t = Edad del Inmueble en años completos, año de construcción: 1968, (55 años), en el rango entre 55 y 59 años completos.
- u = uso 1º, predominante del inmueble; residencial: 1,00
- c = calidad constructiva: 1,00, categorías 3,4,5 y 6.

Se considera un estado de conservación regular, es decir construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Valoracion del apartado c.1.2.1 - Valor de Reposicion Neto						
Uso	Valor de Reposicion Bruto (€)	Coeficientes estimados según RD 1920/93				Valor de Reposicion Neto (€)
		H Coeficiente Antigüedad	I Coeficiente Conservacion	K Coeficiente Local Interior	M Coeficiente por situacion en UA	
Residencial (<16viv)	378882,29	0,46	0,85	1	0,8	118514,38
Oficinas	71366,02	0,46	0,85	1	0,8	22323,29
Comercial Exterior	69869,52	0,46	0,85	1	0,8	21855,18
Comercial Interior	133275,33	0,46	0,85	0,75	0,8	31266,39
Coste de la Indemnización (€)						193959,25

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RP

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR
TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR
FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



FIRMADO POR
Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

Valoración del apartado c.1.2.2

Indemnización al arrendatario de una vivienda, en el edificio existente en la Finca Inicial nº1 por la extinción de derechos de arrendamiento, incluyendo gastos de traslado

La mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo formalizo en el año 2015 la adquisición del edificio en el que existía un arrendatario, con el objeto de justificar el derecho a valorar, se aporta el contrato firmado entre el arrendatario y la sociedad FPSXXI SL, (documento contrato con arrendatario) y a continuación se exponen ordenadas cronológicamente las cantidades abonadas por dicha sociedad desde el año 2015 cuando se inició la gestión del ámbito hasta el año 2023, están cantidades están justificadas por los cargos en cuenta aportados (documento pagos anuales).

Año	Pago Indemnización (€)
2015	5160,00
2016	5160,00
2017	5160,00
2018	5160,00
2019	5160,00
2020	5196,12
2021	5400,00
2022	5400,00
2023	4500,00
TOTAL	46296,12

De manera que se adopta como valor de la indemnización al arrendatario de la vivienda por la extinción de los derechos de arrendamiento la cantidad de **46296,12 €**, que es inferior a la calculada en el proyecto de reparcelación.

Valor de la Indemnización por extinción de derechos de arrendamiento, incluidos
Gastos de traslado: 46296,12 €

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCdT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Valoración del apartado c.1.2.3

Indemnización al propietario de la Finca Inicial nº2 por cese de actividad de pista exterior de baloncesto

El valor de la indemnización por el cese de actividad de la pista exterior de baloncesto se realiza sobre las mismas premisas del apartado c.1.2.2, señalar que:

- El cese de actividad es parcial, no total, es decir, se puede seguir practicando la actividad deportiva de baloncesto en el patio del Instituto de Enseñanza Secundaria Jiménez de la Espada, pues existen más espacios habilitados para ello.
- Existe espacio suficiente en el patio, para habilitar otra pista de baloncesto y el coste construcción de dicha pista dimensiones 15 m x 28 m según el BPRM el coste sería el siguiente:

- Pavimento continuo exterior para pista deportiva, de 10 cm de espesor, de hormigón con adición de fibras, realizado con hormigón HM-20/B/20/X0 fabricado en central y vertido desde camión con un contenido de fibras sin función estructural, fibras de vidrio resistentes a los álcalis (AR) de 2 kg/m³, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante; tratado superficialmente con imprimación reguladora de la absorción; capa de rodadura de 3 a 4 mm de espesor de mortero de cemento CEM II/45 R con áridos silíceos y aditivos, con un rendimiento aproximado de 1 kg/m², con acabado fratasado mecánico; capa de acabado con pintura plástica a base de resinas acrílicas puras en emulsión acuosa, color rojo.
Valor Unitario: 49,37 €/m2. **COSTE PISTA: 15 x 28 x 49,27: 20693,40 €.**
- Canasta de Baloncesto tipo B900 BOX NBA, con poste central (similares a las existentes); Valor Unitario: 900 €. **COSTE CANASTAS: 1800 €.**

40

En base a ello los cálculos se han realizado de la manera siguiente:

- Coste de alquiler en el Pabellón Municipal Wssell de Guimbarda por hora de pista exterior sin luz (mismas condiciones que las existentes en el patio del Instituto), atendiendo a las Ordenanzas fiscales 2024 (Precio público por la prestación de servicios en las instalaciones deportivas municipales).
 - Pista exterior sin luz: 9 €/hora

El Instituto de Enseñanza Secundaria Jiménez de la Espada, realiza su actividad en horario de 8,00 h a 15,10 h, donde se incluyen 45 minutos de recreo. En base a ello, se estiman 2 horas diarias de actividad en la pista, una por las horas lectivas más una hora por recreo.

- Estimación de horas semanales de actividad: 10 horas (2 horas/día – 5 días)
- Coste semanal de alquiler: 10 horas/ semana x 9 €/hora: 90,00 €/semana.
- Meses de Actividad Estimados: 10 meses (Julio y Agosto el Instituto esta sin actividad según el calendario del centro)

Indemnización: 90 €/semana x 4 semanas/mes x 10 meses x 10 años: **36000,00 €**

Valor de la Indemnización por cese de actividad de pista deportiva: **36000,00 €**

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 40 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 44 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Valoración del apartado c.1.2.4

Indemnización al propietario de la Finca Inicial nº2 por destrucción de las construcciones existentes de pavimento, solera y vallado.

El valor de la indemnización por la destrucción de las construcciones existentes de pavimento, solera y vallado, se realiza sobre las mismas premisas del apartado c.1.2.1, de la manera siguiente:

- Año de construcción (según catastro):1950.
- t = Edad del Inmueble en años completos (74 años).

Indemnización por destrucción de vallado existente							
Valor Unitario BERPM (€/ml) h: 2,50 ml	Longitud de Muro a construir (ml)	Presupuesto de Ejecucion Material PEM- (€)	Coefficiente de Reposicion Bruto	H Coeficiente por antigüedad	I Coeficiente de Conservacion	M Coeficiente por situacion en UA	Valor de Reposición Neto (€)
82,28	14	1151,92	1,35	0,35	0,85	0,8	370,11

Indemnización por destrucción de pavimento y solera existente							
Valor Unitario BERPM (€/m2) e: 10 cm	Superficie de pavimento y solera (m2)	Presupuesto de Ejecucion Material PEM (€)	Coefficiente de Reposicion Bruto	H Coeficiente por antigüedad	I Coeficiente de Conservacion	M Coeficiente por situacion en UA	Valor de Reposición Neto (€)
45,23	282,99	12799,64	1,35	0,35	0,85	0,8	4112,52

Valor de la Indemnización por destrucción de las construcciones existentes de pavimento, solera y vallado: 4482,63€

RESUMEN DE COSTES DE INDEMNIZACION

c.1.2. COSTES DE INDEMNIZACION	
CONCEPTO	COSTE (€)
c.1.2.1.- Indemnización por destrucción de edificio existente	193959,25
c.1.2.2.- Indemnización por extinción de derechos de arrendamiento	46296,12
c.1.2.3.- Indemnización por cese de actividad de pista deportiva	36000,00
c.1.2.4.- Indemnización por destrucción de vallado, solera y pavimento existentes	4482,63
TOTAL COSTES DE INDEMNIZACION	280738,00

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 41 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 45 de 97

C.1.3. COSTES DE LAS CONSTRUCCIONES A REALIZAR PARA QUE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO ADQUIERAN LA CONDICION DE SOLAR.

También cabe calificar como gastos de urbanización, además de los referentes al supuesto de actuación completa o integrada, en Unidades de Actuación, los que costean las obras de urbanización que sean necesarias para dotar, en suelo urbano consolidado, a una determinada parcela, de las obras que sean precisas para que la misma adquiera la condición de solar (arts.82 y 190 de la LOTURM, y 21.b, inciso final, del Reglamento de Planeamiento).

Señalar que no se estiman partidas presupuestarias en relación con las posibles renovaciones, ampliaciones y/o reforzamiento de las infraestructuras de conexión del edificio existente con las redes generales existentes de energía eléctrica, telecomunicaciones, acometidas de abastecimiento y de saneamiento, por considerar que dichas partidas presupuestarias se determinarían de manera precisa y expresa en el anexo de obras de urbanización que acompañe al proyecto de obras de Edificación que realice en su momento para materializar el aprovechamiento en las parcela resultantes.

c.1.3.1. Construcción de vallado perimetral que delimitara el lindero entre el patio del Instituto de 2ª Enseñanza Jiménez de la Espada y la parcela edificable resultante.

c.1.3.1 - Construcción de muro perimetral					
Valor Unitario BPERM (€/ml) h: 2,50 m	Longitud de muro a construir (ml)	Presupuesto de Ejecución Material - PEM- (€)	Gastos Generales (14% PEM)	Beneficio Industrial (6% PEM)	Presupuesto de Ejecución por Contrata PEC - (€)
82,28	41,05	3377,59	472,86	202,66	4053,11

El valor unitario especificado en la BPERM hace referencia a la construcción de un muro de bloque de hormigón armado de 20 cm de espesor con una cara enfoscada con mortero de cemento y pintada.

c.1.3.2. Construcción de pavimento y solera en la superficie de cesión que se incorporara al patio de Instituto de 2ª Enseñanza Jiménez de la Espada.

c.1.3.2 - Construcción de pavimento y solera					
Valor Unitario BPERM (€/m2) e: 10 cm	Superficie de Pavimento y Solera a construir (m2)	Presupuesto de Ejecución Material - PEM- (€)	Gastos Generales (14% PEM)	Beneficio Industrial (6% PEM)	Presupuesto de Ejecución por Contrata PEC - (€)
45,23	90,10	4075,22	570,53	244,51	4890,27

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Histórico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

El valor unitario especificado en la BPER hace referencia la construcción de una solera armada de 10 cm de espesor con un revestimiento continuo sintético para la pista deportiva exterior.

c.1.3 COSTES DE CONSTRUCCION PARA ADQUIRIR LA CONDICION SOLAR	
Concepto	Coste (€)
c.1.3.1 - Construcción de muro perimetral	4053,11
c.1.3.2 - Construcción de pavimento y solera	4890,27
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCION	8943,38

C.1.4. COSTES PROFESIONALES Y DE GESTION

Los costes de honorarios profesionales c.1.4.a y gestión c.1.4.b se estructuran de la manera siguiente:

c.1.4.a – Honorarios profesionales

c.1.4.1 - Escrituras, registro y notificaciones

c.1.4.2 - Proyecto de Reparcelación

c.1.4.3 - La Demolición de la edificación existente en la Parcela Inicial nº1 supone la consideración de coste de honorarios profesionales por los siguientes servicios: Proyecto, Dirección de Obras, Redacción del Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud.

c.1.4.4 - La Demolición del Vallado Existente que delimita la Finca Inicial nº2 con la Calle Carlos III supone la consideración de los costes de honorarios profesionales por los siguientes servicios: Dirección de Obras y Coordinación de Seguridad y Salud.

c.1.4.5 - La Demolición parcial del pavimento y solera de pista de baloncesto existente en el interior de la Finca Inicial nº2 situada dentro de los límites de la UEN Nº10, supone la consideración de los costes de honorarios profesionales por los siguientes servicios: Dirección de Obras y Coordinación de Seguridad y Salud.

c.1.4.6 - La Construcción de vallado perimetral que delimitara el lindero entre el patio del Instituto de 2ª Enseñanza Jiménez de la Espada y la parcela edificable resultante, supone la consideración de honorarios profesionales por los siguientes servicios: Dirección de Obras y Coordinación de Seguridad y Salud.

c.1.4.7 - La Construcción de pavimento y solera en la superficie de cesión que se incorporara al patio del Instituto de 2ª Enseñanza Jiménez de la Espada, supone la consideración de los costes de honorarios profesionales por los siguientes servicios: Dirección de Obras y Coordinación de Seguridad y Salud.

c.1.4. b - Gestión (incluye tasas y licencias) y Administración. Así como la desconexión de los suministros exteriores de agua potable, luz y alcantarillado

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Para la estimación de los honorarios profesionales del apartado c.1.4.1 se han tomado como referencia valores de actuaciones similares y se ha consultado a un Notario.

Para la estimación de los honorarios profesionales de los apartados c.1.4.2 a c.1.4.7 conviene señalar que los Reales Decretos 2512/1977 y 2356/1985 aprobaron y modificaron las "Tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión" conforme a las que "todos los trabajos realizados por los Arquitectos regularan su retribución profesional".

Posteriormente, el concepto de tarifas obligatorias fue sustituido por el de baremos orientativos, no vinculantes, que no deberían interferir con la libertad de contratación y competencia profesional. La ley 7/1997, de 14 de Abril, sobre "Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales", que modifica la Ley 2/1974, de 13 de Febrero reguladora de los Colegios Profesionales, determinó, Artículo 5 º), como función de los Colegios Profesionales:

"establecer baremos de honorarios que tendrán carácter meramente orientativo".

Los baremos orientativos de honorarios profesionales del COAMU que no han sido actualizados desde su publicación en el año 1997, en cualquier caso, se adoptan estos baremos para el cálculo de los honorarios profesionales realizando su actualización y los baremos orientativos de honorarios profesionales del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia.

Apartado 1.4.3

Honorarios Profesionales, según baremos profesionales de COAMU, los honorarios de una demolición se estimarán según la formula – H: $150 \times V \times k$, siendo:

- H = Honorarios profesionales (pesetas)
- V = Volumen del edificio a demoler en m3
- k =1 (1997) – Coeficiente de Actualización que en base al IPC anual desde 1997 hasta 2021 su valor es de k=1,845. (Según datos del INE).

Calculo de variaciones del Indice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde
Enero de 1997 hasta Diciembre de 2023

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	84,5

- Superficie Construida del Edificio Existente = 1298 m2
- Altura media entre forjados: 3 m

Siendo V: $1298 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 3 \text{ metros de altura media} = 3984 \text{ m}^3$, de manera que $H = 150 \times 3984 \times 1,845 = 1102572,00 \text{ pesetas}$

$H = 6626,59 \text{ €}$ estos honorarios suponen el 10,95 % del Presupuesto de Ejecución Material de dichas obras de demolición, estructurando las distintas intervenciones de la siguiente manera:

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 44 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 48 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

- Redacción de Proyecto – RP (70% H)
- Dirección de Obras – DO (30% H)
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud – RESS (50% DO)
- Coordinación de Seguridad y Salud – CSS (50% DO)

Los honorarios profesionales correspondientes al desarrollo de los apartados 1.4.4 y 1.4.5 se calculan sobre la suma total de los presupuestos de ejecución material, estimando el mismo porcentaje que en el apartado 1.4.3, es decir H: (10,95% PEM) dirección de obra DO (30% H), y coordinación de seguridad y salud CSS (50% DO).

c.1.4.a-COSTES DE HONORARIOS PROFESIONALES						
Concepto	Presupuesto de Ejecucion Material (€)	Redaccion de Proyecto (€)	Direccion de Obras (€)	Redaccion de Estudio de Seguridad y Salud (€)	Coordinacion de Seguridad y Salud (€)	Coste Parcial (€)
1.4.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2000,00
1.4.2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1800,00
1.4.3	60493,36	4636,82	1987,21	993,60	993,60	8611,23
1.4.4	11064,84	0	363,48	0,00	181,74	545,22
1.4.5						
1.4.6						
1.4.7						
TOTAL	71558,20	4636,82	2350,69	993,60	1175,34	12956,45

45

c.1.4.b- COSTES DE GESTION		
Concepto	Presupuesto de Ejecucion por Contrata PEC (€)	Gestion y Administracion (4% PEC)
1.4.3	72592,03	2903,68
1.4.4	290,89	11,64
1.4.5	2254,86	90,19
1.4.6	4053,11	162,12
1.4.7	4890,27	195,61
TOTAL	75137,79	3363,25

RESUMEN DE COSTES DE HONORARIOS PROFESIONALES Y DE GESTION

c.1.4 COSTES DE HONORARIOS PROFESIONALES Y DE GESTION	
Concepto	Coste (€)
c.1.4.a- Por honorarios profesionales	12956,45
c.1.4.b-Gestion	3363,25
TOTAL COSTE DE HONORARIOS PROFESIONALES Y DE GESTION	16319,70

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 45 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 49 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLLO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

5.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES CON
DESIGNACION NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS Y EXPRESION DEL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE

De acuerdo con las determinaciones que establece la Ley, se describen en el presente apartado las parcelas adjudicadas.
La descripción de las fincas resultantes se ajusta a lo dispuesto en el art. 82.1c del RGU, relativo a la descripción de las parcelas resultantes:

- Titular al que se adjudica cada parcela.
- Identificación de la parcela.
- Aprovechamiento Urbanístico que corresponde.
- Construcciones y vuelos que, en su caso, permanecen.
- Cargas, gravámenes, etc.

5.1- Relación y adjudicación de fincas resultantes.

FINCA RESULTANTE A

46

Descripción:

Urbana: Finca situada en la Unidad de Ejecución UA 13 CA, en el Ensanche, termino municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de cuatrocientos veinte metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados, destinada a uso residencial, que linda: al Norte: Instituto de Educación Secundaria Jiménez de la Espada (Finca resultante B de presente proyecto de reparcelación); al Sur: Calle Carlos III; al Este: Instituto de Educación Secundaria Jiménez de la Espada; al Oeste: Comunidad de Propietarios de Calle Carlos III, nº5, (antes Matilde Ayuso).

Adjudicatario de la Finca:

Le corresponde una cuota indivisa del cincuenta y uno por ciento con ocho décimas, tres centésimas y setenta y tres milésimas (**51,8373%**) de la finca descrita a la **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**.

Le corresponde una cuota indivisa del cuarenta y uno por ciento con siete décimas, dos centésimas y cuatro milésimas (**41,7204%**) de la finca descrita a la mercantil **Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL**, con CIF: B30781991, con domicilio social en Calle del Aire nº27, Bajo, CP 30202, en Cartagena, habiendo sido constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por la Notaria Doña Concepción Jarava Melgarejo, el 24 de Diciembre de 2004, nº4431 del protocolo, e inscrita en el

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 46 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 50 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Registro Mercantil de Murcia, folio 20, hoja MU 51317.

Le corresponde una cuota indivisa del seis por ciento con cuatro décimas cuatro centésimas y veintitrés milésimas (6,4423%) de la finca descrita al **Ayuntamiento de Cartagena**.

Cargas y afecciones:

Esta finca está afectada por el 100% de los gastos de urbanización, que son los siguientes:

- Gastos de Urbanización sin indemnizaciones (IVA incluido): 120778,77 €, de los cuales corresponden a:
Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: 66919,65 € (a pagar).
Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL: 53859,12 € (a pagar).
- Gastos de urbanización por la diferencia de los derechos de indemnización a pagar y a percibir correspondientes a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: 179.127,82 € (a pagar).
- Gastos de urbanización por la diferencia de los derechos de indemnización a pagar y a percibir correspondientes a Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL: 132.831,70 € (a percibir).

FINCA RESULTANTE B

47

Descripción:

Urbana: Finca en la Unidad de Ejecución UA 13 CA, en el Ensanche, termino municipal de Cartagena. Ocupa una superficie de noventa metros cuadrados con diez decímetros cuadrados, destinada al uso de equipamiento educativo como sistema general, que linda: al Norte: Instituto de Enseñanza Secundaria Jiménez de la Espada; al Sur: Finca resultante A de esta parcelación (Propiedad en proindiviso de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL); al Este: Instituto de Enseñanza Secundaria Jiménez de la Espada; al Oeste: Comunidad de Propietarios de Calle Carlos III, nº5, (antes Matilde Ayuso).

Adjudicatario de la Finca:

La finca descrita se adjudica en su totalidad (100%) a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para su incorporación al dominio y uso de equipamiento público, quedara unida al equipamiento existente según las determinaciones funcionales y formales en suelo público establecidas en el planeamiento.

Cargas:

Libre de Cargas y Gravámenes.

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 47 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 51 de 97

5.2- Correspondencia por subrogación real entre las fincas iniciales y las fincas resultantes

La correspondencia por subrogación real de propiedad entre las fincas iniciales y las fincas resultantes de este proyecto de reparcelación es la siguiente:

CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS INICIALES Y LAS FINCAS RESULTANTES						
FINCAS RESULTANTES		FINCA INICIAL 1		FINCA INICIAL 2		Total
Parametros	Superficie	Superficie	Porcentaje	Superficie	Porcentaje	Porcentaje
	m2suelo	m2suelo	%	m2suelo	%	%
Finca resultante A	420,65	137,66	32,73	282,99	67,27	100,00
Finca resultante B	90,10	90,10	100,00	0,00	0,00	100,00
Total	510,75	227,76	44,5932	282,99	55,4068	100,00

A los efectos de inscripción del proyecto por el Sr. Registrador de la Propiedad.



FIRMADO POR

MARTA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

6.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

6.1- Concepto de Cuenta de Liquidación Provisional

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización (incluidas las demoliciones), art.100.3 RGU.
- Gastos de proyectos y otros, art.100.4 RGU.
- Indemnizaciones (positivas o negativas), art.98 y 99 del RGU.
- Compensaciones en metálico:
 - Por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos), arts.100.1 y 100.2 RGU.
 - Compensaciones, sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable, art.94.3 RGU.

6.2- Análisis económico

Se realiza un cálculo del coste de la actuación urbanística, previo a determinar la carga urbanística que ha de gravar las fincas adjudicadas.

- Valor del suelo urbanizado ponderado: 748371,07 €

Derechos adjudicados				
Adjudicatario	Finca Adjudicada	Porcentaje Derechos Adjudicados (%)	Derechos Adjudicados (m2t ponderados)	Valor de derechos adjudicados (€)
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	A	51,8373	1074,27	387935,36
Fincas Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI SL		41,7204	864,61	312223,91
Ayuntamiento de Cartagena		6,4423	133,51	48211,80
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	B	100,0000	0,00	0,00
Totales			2072,39	748371,07

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 49 de 53

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 53 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Los gastos de urbanización totales según los apartados anteriores son los siguientes:

c.1.1 COSTES DE OBRAS DE URBANIZACION	
Concepto	Coste (€)
c.1.1.1 - Demolición de Edificio existente	72592,03
c.1.1.2 - Demolición de Vallado existente	290,89
c.1.1.3 - Demolición Pavimento y Solera existente	2254,86
TOTAL COSTES DE OBRAS DE URBANIZACION (PEC)	75137,79

c.1.2. COSTES DE INDEMNIZACION	
CONCEPTO	COSTE (€)
c.1.2.1 - Indemnizacion por destruccion de edificio existente	193959,25
c.1.2.2 - Indemnizacion por extincion de derechos de arrendamiento	46296,12
c.1.2.3 - Indemnizacion por cese de actividad de pista deportiva	36000,00
c.1.2.4 - Indemnizacion por destruccion de vallado, solera y pavimento existentes	4482,63
TOTAL COSTES DE INDEMNIZACION	280738,00

c.1.3 COSTES DE CONSTRUCCION PARA ADQUIRIR LA CONDICION SOLAR	
Concepto	Coste (€)
c.1.3.1 - Construcción de muro perimetral	4053,11
c.1.3.2 - Construcción de pavimento y solera	4890,27
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCION	8943,38

c.1.4 COSTES DE HONORARIOS PROFESIONALES Y DE GESTION	
Concepto	Coste (€)
c.1.4.a- Por honorarios profesionales	12956,45
c.1.4.b- Gestion	3363,25
TOTAL COSTE DE HONORARIOS PROFESIONALES Y DE GESTION	16319,70

- Gastos de urbanización sin incluir derechos de indemnización (sin IVA): 100400,87 €.
- Gastos de urbanización sin incluir derechos de indemnización (con IVA): 120778,77
- Gastos de indemnizaciones: 280738,00 €.

OEPA: (c.1.1. + 21% IVA) + (c.1.2) + (c.1.3 +21% IVA) + (c.1.4.a + 21% IVA) + c.1.4.b

- c.1.1 + 21% IVA = 90916,73 €
- c.1.2 = 281735,83 € (las indemnizaciones no incluyen IVA)
- c.1.3 + 21% IVA = 10821,49
- c.1.4.a + 21% IVA = 15677,30 €
- c.1.4.b = 3363,25 € (las tasas, licencias...etc., no incluyen IVA)

Gastos totales de urbanización (IVA incluido): 401516,77 €

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 50 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 54 de 97



FIRMADO POR
MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR
TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR
ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR
FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR
Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

6.3- Cuenta de liquidación provisional

En base a lo dispuesto en los artículos 83.f y 100 del RGU, y de acuerdo con lo establecido en el presente Proyecto de Reparcelación, la aportación financiera que debe asignarse a cada parcela resultante es la siguiente:

Cuadro de derechos adjudicados y gastos de urbanización sin indemnizaciones (IVA incluido)

Cuenta de Liquidacion Provisional (I)					
Adjudicatario	Finca Adjudicada	Porcentaje Derechos Adjudicados (%)	Derechos Adjudicados (m2t ponderados)	Pago Aprovechamiento municipal (€)	Gastos de Urbanizacion sin derechos de indemnizacion (IVA incluido) (€)
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	A	55,4068	1074,27	0,00	66919,65
Fincas Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI SL		44,5932	864,61	43611,04	53859,12
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	B	100,0000	0,00	0,00	0,00
Totales			1938,88	43611,04	120778,77

51

Cuadro de indemnizaciones a percibir

Cuenta de Liquidacion Provisional (II) - Indemnizaciones a percibir					
Adjudicatario	Finca Adjudicada	Porcentaje Derechos Adjudicados (%)	Derechos de indemnizacion a percibir (€)		
			Arrendamiento	Cese de actividad	Demoliciones
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	A	55,4068	0,00	36000,00	4482,63
Fincas Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI SL		44,5932	0,00	0,00	193959,25
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	B	100,0000	0,00	0,00	0,00
Manuel Martinez Sanchez	*	*	46296,12	0,00	0,00
Totales			46296,12	36000,00	198441,88

Trinitario Garcerán Roca, Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 51 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 55 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Cuadro de indemnizaciones a pagar

Cuenta de Liquidación Provisional (III) - Indemnizaciones a pagar					
Adjudicatario	Finca Adjudicada	Porcentaje Derechos Adjudicados (%)	Derechos de indemnización a pagar (€)		
			Arrendamiento	Cese de actividad	Demoliciones
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	A	55,4068	25651,20	0,00	193959,25
Fincas Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI SL		44,5932	20644,92	36000,00	4482,63
Comunidad Autonoma de la Region de Murcia	B	100,0000	0,00	0,00	0,00
Totales			46296,12	36000,00	198441,88

Resumen Cuenta de Liquidación Provisional				
CONCEPTO	Adjudicatario			
	Comunidad Autonoma Region de Murcia	Fincas Parquesol de Mediterraneo Siglo XXI SL	Ayuntamiento de Cartagena	Comunidad Autonoma Region de Murcia
Finca adjudicada	A	A	A	B
Porcentaje Derechos Adjudicados	51,8373	41,7204	6,4423	100,0000
Valor Derechos Adjudicados	387935,36	312223,91	48211,80	0,00
Gastos de Urbanizacion sin derechos de indemnizacion (IVA incluido)	66919,65	53859,12	0,00	0,00
Derechos de indemnizacion a pagar (€)	219610,45	61127,55	0,00	0,00
Derechos de indemnizacion a percibir (€)	40482,63	193959,25	0,00	0,00

La finca resultante A queda afectada por:

- Gastos de Urbanización sin indemnizaciones (IVA incluido): 120.778,77 €
- Indemnización al arrendatario Manuel Martínez Sánchez: 46.296,12 €
- Gastos de urbanización por la diferencia de los derechos de indemnización a pagar y a percibir correspondientes a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: 179.127,82 € (a pagar).
- Gastos de urbanización por la diferencia de los derechos de indemnización a pagar y a percibir correspondientes a Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI SL: 132.831,70 € (a percibir).

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

TRINITARIO GARCERAN ROCA
30/11/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
03/12/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
No de entrada 164931 / 2024

En virtud de lo dispuesto en el artículo 220.1 y 3, de la LOTURM se propone a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia que el pago de los gastos de urbanización que le corresponden según la Cuenta de Liquidación provisional se compensen con los derechos adjudicados en superficie edificable, de manera que si tras el periodo de información pública no existiese oposición a dicha propuesta se entendería que existe conformidad con la misma y esta se trasladaría al Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva.

7.- PLANOS

Los planos que se incorporan al Programa de Actuación son los siguientes:

- 1.0. Plano de Situación y Planeamiento Vigente.
- 1.1. Plano de Situación de la Revisión del PGMO
2. Plano de Emplazamiento y Delimitación del Ámbito.
3. Plano de Ordenación y Zonificación urbanística.
4. Plano de Superposición de Fincas Iniciales y catastrales.
5. Plano de Obras de Urbanización.
6. Cedula Urbanística Finca Resultante A.
7. Cedula Urbanística Finca Resultante B.

53

8.- CONCLUSION

Con el presente escrito, planos y documentación adjunta que se acompaña, se da por concluido el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA 13 CA.

Cartagena, diciembre de 2024

EL URBANIZADOR

Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, SL

Don Francisco Meseguer Espinosa

EL ARQUITECTO

Trinitario Garcerán Roca

Trinitario Garcerán Roca. Arquitecto

Ronda Norte nº23, Entresuelo D, CP 30009, Murcia (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT HPDZ ZEXC E7RJ

MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 53 de 53



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 57 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



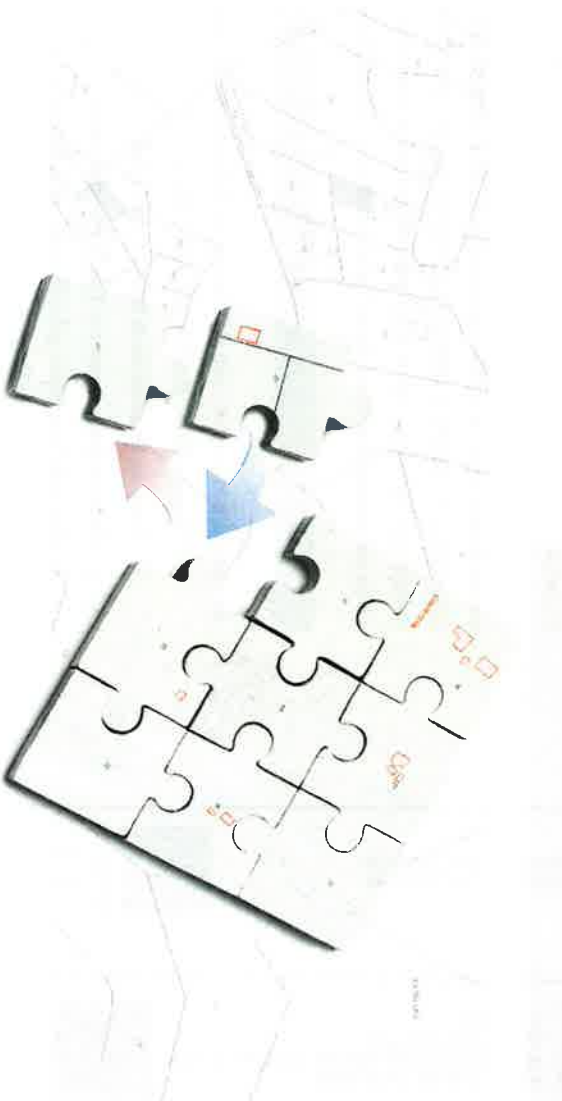
FIRMADO POR

SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
15/02/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

GARCERAN ROCA TRINITARIO

Titulación: Arquitecto
Colegio profesional: Colegio oficial de arquitectos de Murcia

Universidad: Universidad politecnica de Valencia
Número colegiado: 1149



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

00_Informe_de_Validacion_Grafica

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDD FDP4 NJ3P MNTP

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

SELO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
15/02/2024 (según el firmante)



SELO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: 3P7SMRGTQ8F7FRNK

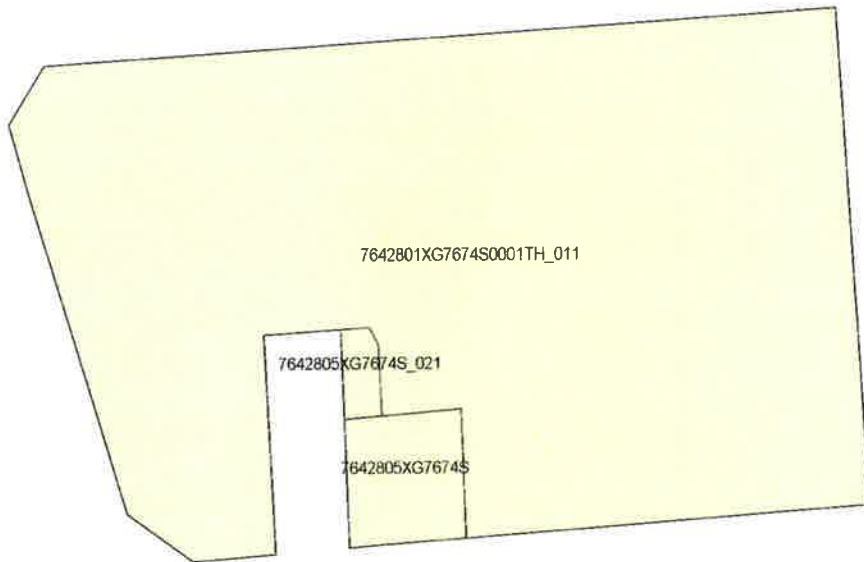
Nueva parcelación

Provincia: MURCIA

Municipio: CARTAGENA

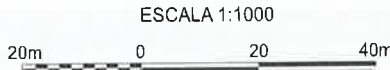
(677415 : 4164101)

(677602 : 4164101)



(677415 : 4163934)

(677602 : 4163934)



Documento firmado por CSV, validado por la Dirección General del Catastro



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT FDP4 NJ3P MNTP

00_Informe_de_Validacion_Grafica

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 59 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
15/02/2024 (según el firmante)



SELLO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

CSV: 3P7SMRGTQ8F7FRNK

Parcelación catastral

Provincia: MURCIA

Municipio: CARTAGENA

(677415 ; 4164101)

(677602 ; 4164101)



(677415 ; 4163934)

(677602 ; 4163934)

ESCALA 1:1000

20m 0 20 40m

Procedimiento tramitado por SIV en virtud de la Resolución Presidencial del Catastro



Hoja 3/6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT FDP4 NJ3P MNTF

00_Informe_de_Validacion_Grafica

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 60 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
15/02/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
GOBIERNO
DE ESPAÑA
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 3P7SMRGQTQ8F7FRNK

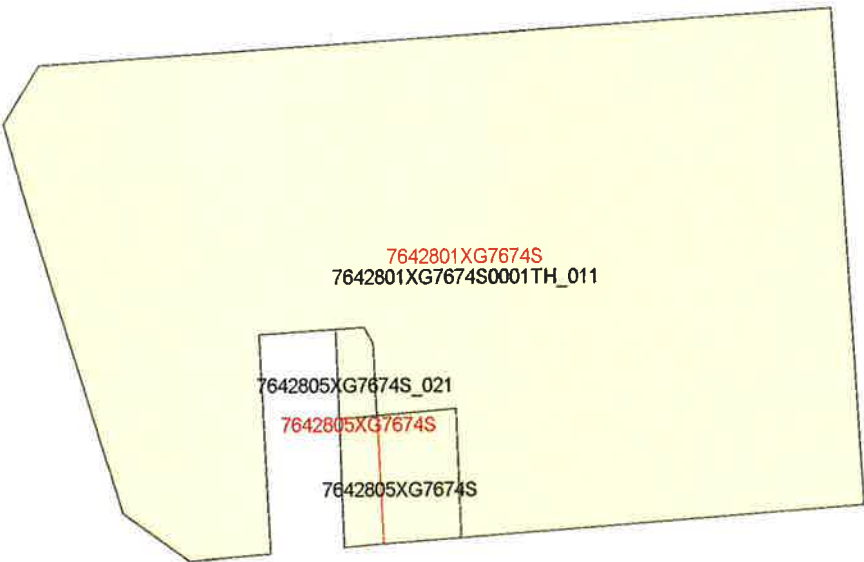
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MURCIA

Municipio: CARTAGENA

(677415 : 4164101)

(677602 : 4164101)



(677415 : 4163934)

(677602 : 4163934)

ESCALA 1:1000



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Hoja 4/6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT FDP4 NJ3P MNTP

00_Informe_de_Validacion_Grafica

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 61 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO
15/02/2024 (según el firmante)



SELO
Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

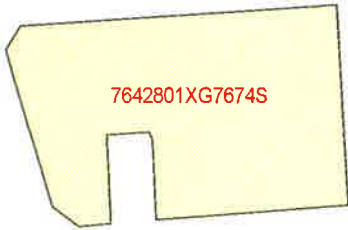
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 3P7SMRGTQ8F7FRNK

Parcelas catastrales **afectadas**



7642801XG7674S

Referencia Catastral: 7642801XG7674S
Dirección PS ALFONSO XIII 4
CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE



7642805XG7674S

Referencia Catastral: 7642805XG7674S
Dirección CL CARLOS III 7
CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE

Procesamiento, Emisión y Validación de Datos Catastrales



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT FDP4 NJ3P MNTF

00_Informe_de_Validacion_Grafica

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
15/02/2024 (según el firmante)

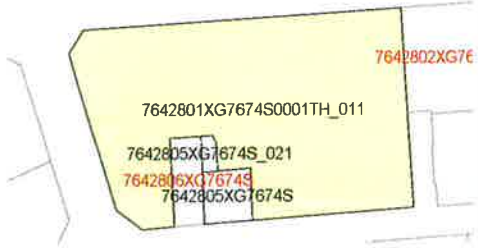


SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

CSV: 3P7SMRGQTQ8F7FRNK

Parcelas resultantes



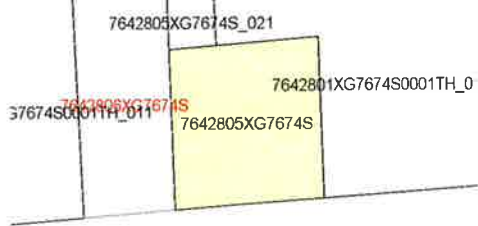
Parcela 7642801XG7674S0001TH_011
superficie 9885 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
7642805XG7674S_021 7642802XG7674S
7642805XG7674S 7642806XG7674S



Parcela 7642805XG7674S_021
superficie 90 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
7642801XG7674S0001TH_011 7642806XG7674S
7642805XG7674S



Parcela 7642805XG7674S
superficie 421 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
7642801XG7674S0001TH_011 7642806XG7674S
7642805XG7674S_021



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT FDP4 NJ3P MNTP

00_Informe_de_Validacion_Grafica

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



OFICINA 04076
CARTAGENA GRAN HOTEL
C. JARA, 29
30201 CARTAGENA
Tel. 968549650
Fax 968320843

Cuenta corriente

Extracto



Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

SELLO



00/5/88

13
SUZUC CARTAGENA



IDENTIFICADOR CUENTA IBAN

PERIODO

SALDO

Código Seguro de Verificación

Datos
generales

TITULAR

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SXXI S.L.

Extracto



FECHA	CONCEPTO	Fecha	valor	+	INGRESO	-	CARGO	=	SALDO
-------	----------	-------	-------	---	---------	---	-------	---	-------

07.04.2015

U. JARA

08.04.2015

ABONIN FALT APT. INICIADOS

08.04.2015

RENTA URBANA. URB. U. JARA

10.04.2015

TRANSFERENCIA

27.04.2015

RE

30.04.2015

CORREO

01.05.2015

01.05.2015

01.05.2015

01.05.2015

01.05.2015

1151271 000184 004588 0204

10001464 10018318



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EVZN WJQK JYWK

Documento b_pagos anuales

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedpualba.es/>

Pág. 1 de 10

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW V3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Histórico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedpualba.es/>

Pág. 64 de 97



99/133
Justificante de orden de transferencia

Fecha operación: 06 Abril 2016

Oficina: 04076
Ref. Op. ORD.0000008-04



SELO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

Datos del ordenante

Cuenta de cargo: 11.

Nombre:

Domicilio:

Datos del beneficiario

Cuenta de abono:

Nombre:

Concepto:

Datos de la operación

Importe nominal:

Precio del servicio:

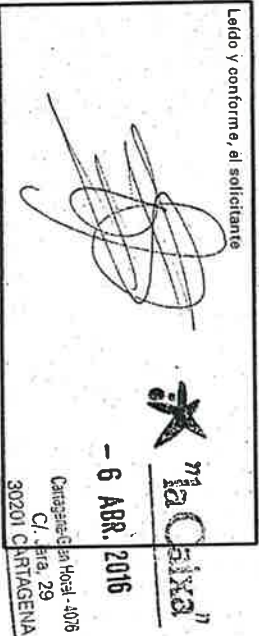
Importe líquido:

Condonación:

Entidad destinataria

Las entidades de crédito y demás proveedores de servicios de pago, así como los sistemas de pago y prestadores de servicios tecnológicos relacionados a los que se transmitan los datos para llevar a cabo la transacción pueden estar obligados por la legislación del Estado donde estén situados, o por Acuerdos concluidos por éste, a facilitar información sobre la transacción a las autoridades u organismos oficiales de los países, situados tanto dentro como fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención del blanqueo de capitales.

Leído y conforme, el solicitante



COMPRAZIT 2016-04-06 12:44:15.10

Celabank, S.A., Av. Diagonal, 621 08072 Barcelona NIF A088063619
Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 42657, folio 33, sección B, hoja B-41.232, inscripción 109

06-04-2016 12:44

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EVZN WJOK J7WK

Documento b_pagos anuales



La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipublia.es/>

Pág. 2 de 10

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA MBDK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Histórico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipublia.es/>

Pág. 65 de 97





Justificante de orden de transferencia



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025

FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

SELLO

Fecha operación: 11 Abril 2017

Oficina: 04076

Ref. Op. ORD.0000007-91

Datos del ordenante

Cuenta de cargo:

Nombre:

Domicilio:

Datos del beneficiario

Cuenta de abono:

Nombre:

Concepto:

Partes de la operación

Importe nominal:

Precio del servicio:

Importe líquido:

Condonación:

Referencia Digitalización:

Entidad destinataria

7

Las entidades de crédito y demás proveedores de servicios de pago, así como los sistemas de pago y prestadores de servicios tecnológicos, actuados a los que se transmitan los datos para llevar a cabo la transacción pueden estar obligados por la legislación del Estado donde se sitúan, o por Acuerdos concluidos por éste, a facilitar información sobre la transacción a las autoridades u organismos oficiales de otros países, situados tanto dentro como fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención del blanqueo de capitales.

Leído y conforme, el solicitante



Celabank, S.A., Av. Diagonal, 621 08028-Barcelona NIF A08065919

Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 42857, folio 53, sección B, hoja B-41.232, inscripción 109

04/04/2017 10:11:19 23/04/2017

11-04-2017 10:23

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EVZN WJQK J7WK

Documento b_pagos anuales

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipubba.es/

Pág. 3 de 10

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cartagena.sedipubba.es/

Pág. 66 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



Solicitud de emisión de transferencia

Fecha	Tipo emisión	Importe transferencia	Divisa	Referencia operación
10/04/2018	SEPA		Euro	

Datos del ordenante

Identificador cuenta

Código Swift/Código bancario CAIXESBBXXX

03004 CARTAGENA (MURCIA)

Por cuenta de FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SXXI S.L.

Referencia

Datos del Beneficiario

Identificador cuenta

Código Swift/Código bancario

Datos Entidad destino

A favor de

Referencia a petición del beneficiario

Datos de la operación

Tipo de Transferencia

Propósito de la Transferencia

Concepto Transferencia

Detalle liquidación

Concepto

Precio del servicio

Precio aplicado

Precio del servicio

Condonación:

Total precio aplicado

Importe Transferencia

Importe Total

Recibida su conformidad se procederá a adeudar en la cuenta ordenante.

Condiciones del servicio

Proveedor

Identidad / Nombre comercial.: CAIXABANK S.A. / CaixaBank. Actividad: prestación de servicios financieros. Domicilio social: Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002-València, NIF A08663619 NIF A08663619 inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178351, inscripción 2ª. Registro Administrativo Especial del Banco de España: número 2100. Autoridad de supervisión: Banco de España <http://www.bde.es>. Dirección de página web: www.CaixaBank.es

Características del servicio

Pago alquiler anual vivienda VEN. 10

CaixaBank, S.A. Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002-València, NIF A08663619
Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178351, inscripción 2ª



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EVZN WJQK J7WK

Documento b_pagos anuales

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 10



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 67 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



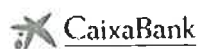
FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



Nueva transferencia

✓ Operación realizada correctamente. El dinero llegará a su destino el próximo día hábil.

Fecha: 28/03/2019 Hora: 16:47:12

Datos del ordenante

Ordenante:

Número de cuenta:

Datos del beneficiario

Beneficiario:

Número de cuenta:

Entidad: B

Importe

Importe a transferir:

Datos adicionales

Concepto: ALQUILER VIVIENDA

Tipo de operación: -

Tipo de transferencia: Norma SEPA

<https://loc3.caixabank.es/GPeticiones;WebLogicSession=ulFE9H8ZgcFFrESMdT8nkpZtll24A0TcTPmpWDlbK0OdPbeTc5-UI1908428055I-24946...> 1/1



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EVZN WJQK J7WK

Documento b_pagos anuales

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 10



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 69 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 154931 / 2024

6/4/2021



CaixaBank | Banca digital CaixaBankNow

Fecha impresión: 06/04/2021

99/9/



Operación realizada correctamente. El dinero llegará a su destino el próximo día hábil.

Fecha: 06/04/2021 Hora: 15:54:04

Datos del ordenante

Ordenante: FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SXXI S.L
Número de cuenta:

Datos del beneficiario

Beneficiario:
Número de cuenta:
Entidad: BANCO DE SABADELL, S.A.

Importe

Importe a transferir:

Datos adicionales

Concepto:
Tipo de operación: Transferencia a otra entidad (Envío ordinario)
Tipo de transferencia: Norma SEPA

330.3

https://loc4.caixabank.es/GPeticones;WebLogicSession=cxancbl1vWBqNM1pPoVm0D2mzgXaz_0udpfkYoYCuPI-619gh08!157691472!1215559... 1/1



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EVZN WJQK J7WK

Documento b_pagos anuales

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 10



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 71 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025

FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025

FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



✂ Si quiere utilizar este comunicado como comprobante, recórtelo por la línea discontinua

Orden de transferencia

Cargos

Cargo

Fecha: 05-04-22 Identificación: E
 Datos del cliente:
FINCAS PARQUE SOL DEL MEDITERRANEO SXXI S.L.

Por cuenta de

Usando del beneficiario

Cuenta de ahorro

Entidad destinataria
BANCO DE SABADELL, S.A.
CL SALZILLO, 7
MURCIA

Prezzo del partito

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SXXI 9.08064-00

Vector

PZ DEL REY 8 5 OFICINA 14
30201 CARTAGENA MURCIA

**Director Ejecutivo
de Medios**

ChristBank, S.A. Christ Bank, S.A. 1-800-800-8000

Folio 1, hoja número V-17351, inscripción 2ª

U

U

Le comunicamos que hemos cargado en la cuenta de referencia la transferencia que se detalla.

98/101



1 de 1

07/04/2022, 1



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EVZN WJQK J7WK

Documento b_pagos anuales

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pàg. 9 de 10

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualpa.es/>

Pág. 72 de 97



Orden de transferencia

Cargo

Fecha 18-04-23 Identificador cuenta IBAN

Transferencia nº

Datos del ordenante

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SXXI S.L

NIF

Datos del beneficiario

Por cuenta de

Cuenta de abono

Entidad destinataria

BANCO DE SABADELL, S.A.
C PUERTA DE MURCIA
CARTAGENA

Precio del servicio

FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SXXI S. 08064-00

Importe nominal

Valor

18-04-23

PZ DEL REY 8 5 OFICINA 14
30201 CARTAGENA MURCIA
Teléfono oficina: 900404090

Director Ejecutivo
de Medios

CaixaBank, S.A. C/ Pinar Secella, 24, 46002 Valencia. CIF A0855313 - Inscrita R.M. Valencia, tomo 10270, folio 1, hoja número V-17351, inscripción 2ª
13100 00009 07203 0118 10924203 00074881 Mod 20 51278-22 0

SELO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025

FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025

FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT EYZN WJQK JTWK

Documento b_pagos anuales

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipulba.es/>

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Histórico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipulba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

En Cartagena, a 6 de mayo de 2015.

REUNIDOS

De una parte, *[Handwritten name]*, le edad, vecina de Murcia, con domicilio en C *[Handwritten address]*, nº 3 provista de DNI núm. *[Handwritten DNI]* adelante arrendadora o parte arrendataria; y,

De otra parte, **DON SALVADOR MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, soltero con DNI 22.920.649-E, con domicilio en calle Carlos III, nº 7, 1º, Cartagena y **DON FRANCISCO MESEGUER ESPINOSA**, mayor de edad, vecino de Cartagena, con domicilio en calle Aire, nº 27, bajo, provisto de DNI núm. 23.004547Q, en adelante parte arrendataria y garante o fiador solidario.

ACTÚAN

La primera, en su propio nombre y derecho.

El Sr. Martínez Martínez en representación de sus progenitores, Don *[Handwritten name]* de *[Handwritten address]* : Gil , con DDNNII *[Handwritten DNI]* respectivamente, con igual domicilio que aquel, y por la condición que los mismos tenían de arrendatarios en el contrato del que trae causa el presente que sirve para reubicarlos, representación que acredita con el apoderamiento general que le fue conferido por ambos en fecha 24 de febrero de 2015 otorgado ante el Notario del Colegio de Murcia con residencia en Cartagena, Don Pedro Eugenio Díaz Trenado, bajo el número *[Handwritten number]* de su protocolo; así como también en su propio nombre y derecho por ostentar también derechos respecto del contrato de alquiler citado (a subrogarse en el arrendamiento por plazo de dos años más una vez tenga lugar el fallecimiento de cualesquiera de sus ascendientes); y el Sr. Meseguer Espinosa lo hace como legal representante de la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, SL. propietaria del inmueble en el que ocupaban vivienda *[Handwritten address]* Sr. *[Handwritten name]* Martínez Martínez y que va a ser demolido, al haberse iniciado los trámites urbanísticos para el desarrollo de la UNE 10 en la que se integra el inmueble, por lo que debe reubicar a los inquilinos, provista de CIF. número *[Handwritten number]*, domiciliada en *[Handwritten address]* Cartagena; constituida por tiempo ilimitado, mediante escritura autorizada por el Notario con residencia en Cartagena Dña. Concepción Jarava Melgarejo, el día 24 de diciembre de 2004, con el número 4.431 de orden de su protocolo de ese año. Tal nombramiento fue conferido al Sr. Meseguer Espinosa



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT DP4T W2R2 TLWW

Documento a_contrato arrendatario

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

en fecha 27 de septiembre de 2012 con el número de protocolo 2123 de la Notaria Sra. Jarava Melgarejo, y no ha sido objeto de revocación o alteración alguna que afecte a sus facultades, que se mantienen íntegramente subsistentes. También en su propio nombre y derecho, como persona física, en razón de la garantía solidaria con la de la empresa otorgada a los ! inchez y Martínez Gil respecto del presente documento de arrendamiento.

Ambas partes comparecen y tienen la intervención que se ha señalado, reconociéndose plena capacidad jurídica para el otorgamiento del presente documento, y a tal fin

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que Dña. .. Sáez usufructuaria de una vivienda sita en la calle ' 30, 2º 9 (Cartagena) y tiene por referencia catastral 7147801XG7674N00120H.

SEGUNDO.- se encuentran interesados en arrendar dicho inmueble, para dedicarlo a vivienda habitual propia y de su unidad familiar.

Que el Sr. Meseguer Espinosa interviene, en la representación que ostenta, y como persona física como garante y fiador solidario, con renuncia a los beneficios de excusión y división, de la empresa en lo que se refiere al abono de la renta arrendaticia pactada.

Convinando los comparecientes las siguientes

CLAÚSULAS

I.- Objeto del arrendamiento

... cede en arrendamiento la vivienda sita en la calle ... , Cartagena y que tiene por referencia catastral 7147801XG7674N00120H. a D. ... , Dña. ... in a los fines asimismo expresados en el apartado "SEGUNDO" anterior.

II.- Plazo del arrendamiento

El presente contrato de arrendamiento se pacta por tanto tiempo como vivan los Sr. ... y dos años más, esto es, tendrá vigencia hasta que fallezca el último de ellos y un plazo tras ello de dos años más,

Pág. 2 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT DP4T W2R2 TLWW

Documento a_contrato arrendatario

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 75 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Salvador

María Chortin

período este último en el que tendrá la condición de arrendatario Don Salvador Martínez Martínez.

La parte arrendadora expresamente renuncia al derecho a resolver el contrato por causa en la necesidad de la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Tercera.- Destino del inmueble arrendado.

3.1.- La parte arrendataria vendrá obligada a destinar el inmueble arrendado, objeto del presente arrendamiento, a VIVIENDA HABITUAL propia y de su unidad familiar.

3.2.- Le queda expresamente prohibido a la parte arrendataria el cambio del destino o uso del inmueble arrendado, de tal forma que, sin permiso expreso y escrito de la parte arrendadora, no podrá destinarlo a otro fin distinto del pactado.

Cuarta.- Precio del arrendamiento

4.1.- El importe de la renta arrendaticia o alquiler será de € cantidad que será satisfecha por la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, SL, habiéndose convenido el abono de tal coste por anualidades anticipadas, de manera que a la firma del presente se abonarán doce mensualidades de alquiler y en la fecha que se cumpla la primera anualidad se tendrá que abonar anticipadamente la de los siguientes doce y así sucesivamente.

Para las siguientes anualidades, con efectos desde el 1 de abril de cada año y de manera automática, sin necesidad de notificación fehaciente, el importe de renta señalado se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior el IPC o índice análogo que lo sustituya.

4.2.- La parte arrendataria viene obligada al pago de todos los servicios que precise el aprovechamiento de la vivienda, tales como electricidad, agua, alcantarillado y cualesquiera otros de naturaleza análoga, susceptibles de ser individualizados mediante aparatos contadores. Se adjunta Certificado energético de la vivienda como Anexo I.

4.3.- La Comunidad de propietarios será atendida directamente por la arrendadora, por lo que ninguna cantidad se repercutirá a los arrendatarios por ese concepto.

Pág. 3 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT DP4T W2R2 TLWW

Documento a_contrato arrendatario

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 76 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

Salazar

Diego Ortega

Quinta.- Domicilio de pago del recibo de renta

5.1.- La renta deberá ser satisfecha mediante su ingreso en la cuenta bancaria nº ES66 0081 1016 19 0001530164.

5.2.- El justificante de ingreso bancario constituirá recibo bastante de las cantidades abonadas.

Sexta.- Obras

6.1.- La parte arrendataria no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado previamente por escrito, ningún tipo de obras en la vivienda o en sus dependencias anejas.

6.2.- Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la parte arrendataria, siendo en todo caso necesaria comunicación previa al arrendador acerca del alcance de tales reparaciones.

Séptima.- Subarriendo y cesión de la finca arrendada. Derecho de adquisición preferente.

Los arrendatarios no podrá subarrendar, ni total ni parcialmente, la finca, objeto de este contrato, así como tampoco le está permitido ceder, ni total ni parcialmente, sus derechos en dicho contrato sin el consentimiento escrito del arrendador, debiendo en cualquier caso respetarse los derechos del Sr. Martínez Martínez quien tiene la condición de arrendatario en este contrato y para el plazo de dos años siguientes al fallecimiento del último de sus progenitores.

Dado que los derechos del an del contrato de arrendamiento que vincula a sus progenitores con la mercantil Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, SL, sujeto a la legislación vigente al momento de su concierto (con las modificaciones legales sucesivas), al fallecimiento de sus ascendientes, partes en este contrato, no le será oponible la legislación actualmente vigente (concurriendo a esos efectos su intervención en el presente como arrendatario también).

Octava.- Fianza

8.1.- Por la mercantil garante solidaria en las obligaciones de pago de renta arrendaticia de este contrato y por toda la duración del mismo se ha procedido al abono a la arrendadora de un mes de una fianza, por importe de UNA mensualidad de la renta pactada en la estipulación cuarta del presente contrato, esto es, CUATROCIENTOS TREINTA EUROS (430,00.- €).

Pág. 4 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT DP4T W2R2 TLWW

Documento a_contrato arrendatario

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 77 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

8.2.- La constitución de la fianza no servirá de pretexto para retrasar el pago de los alquileres.

8.3.- La referida fianza –previa justificación de su entrega al arrendador- será devuelta al fiador solidario (mercantil) a la finalización del contrato deducido, en su caso, el importe de los desperfectos que se hayan producido en el inmueble arrendado, así como los de los recibos que en concepto de mensualidades adeudadas por cualquiera de los servicios con los que cuente la vivienda, o puedan existir en el momento de finalización del contrato o terminación del mismo por cualquier causa.

Novena.- Reserva de derechos

La arrendadora se reserva el derecho a poder penetrar en la vivienda previo aviso fehaciente a la arrendataria, con personal obrero, dentro de las horas normales de trabajo, para llevar a efecto las reparaciones que sean necesarias para o en beneficio de la finca.

Décima.- OBLIGACIÓN DE COMUNICACIÓN FEHACIENTE A LOS ARRENDATARIOS DE LOS IMPAGOS DE RENTA ARRENDATICIA EN SU CASO

En el supuesto de que llegada la fecha prevista para el abono de la renta arrendaticia, que se ha pactado por anualidades anticipadas, por la mercantil que tiene asumida la obligación de pago, Fincas Parquesol del Mediterráneo Siglo XXI, SL, o el fiador solidario, Sr. Meseguer Espinosa, no se hiciera pago de la renta, por la arrendadora, antes de proceder al ejercicio de cualesquiera acción frente a los arrendatarios, ya sea judicial o extrajudicial, deberá comunicar fehacientemente a los mismos, en el domicilio alquilado, la situación de impago en las 48 horas siguientes a que se entienda vencido el plazo a ese fin, disponiendo los inquilinos tras recibir la comunicación de un plazo de 15 días para atender la renta(plazo que se fija a los efectos de que los Sres. Martínez Martínez, Martínez Sánchez y Martínez Gil puedan instar en su caso la ejecución del aval que garantiza para ellos el pago de la renta).

Undécima.- Se adjunta al presente documento Anexo fotográfico, Anexo II, en el que en un total de fotografías se deja constancia del mobiliario con el que cuenta la vivienda y estado de conservación de la misma, firmando ambas partes y el garante en prueba de conformidad.

Duodécima.- En la interpretación de las Cláusulas del presente contrato se estará, en primer lugar, por la voluntad de las partes expresada en el mismo, por lo dispuesto por la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos, y supletoriamente serán de aplicación las normas contenidas en el Código Civil.

Décimo Tercera.- Para cuantas cuestiones se puedan derivar de la interpretación o aplicación del presente contrato, ambas partes se someten

Pág. 5 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT DP4T W2R2 TLWW

Documento a_contrato arrendatario

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 78 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Cartagena (Murcia).

Y, en prueba de su más absoluta conformidad con cuanto antecede, los comparecientes firman el presente documento, que consta de seis folios de papel común, impresos por una sola cara y por duplicado ejemplar a un solo efecto, en el lugar y fecha más arriba expresada.

Fdo.: M^a Francisca Martín Sáez

Fdo.: D. Salvador Martínez Martínez

Fdo. D. Francisco Meseguer

Pág. 6 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT DP4T W2R2 TLWW

Documento a contrato arrendatario

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 79 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

L 9698713

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

ANA MARTINEZ MARTINEZ
REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE CARTAGENA Nº2
CALLE MAYOR Nº 36, 3ª PLANTA

Fecha de Emisión: VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE

FINCA DE SAN ANTON Nº: 57016
Identificador único de fincas registrales - IDUFIR:
30014000589657

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: Demanio
Localización: CALLE PASEO DE ALFONSO XIII 4

Ref.Catastral:7642801XG7674S0001TH Poligono: Parcela:
Superficies: Terreno: diez mil trescientos diez metros cuadrados
Linderos:
Norte, Paseo de Alfonso XIII
Sur, calle Carlos III
Este, parcela ochenta y nueve
Oeste, calle dieciocho
Instituto de Educación Secundaria Jiménez de La Espada

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COMUNIDAD AUTONOMA REGION MURCIA	S3011001I	2962	965	202	1
100,000000%(TOTALIDAD) del pleno dominio por título de INMATRICULACION					
Mediante instancia suscrita la fecha 02/12/2005					

CARGAS

Esta finca está afectada al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto.

Afecta por dos años a contar desde el día once de Enero de dos mil seis, a las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria por razón de la inmatriculación practicada mediante la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT CNW2 FZKJ DCEU

00_Notas simples

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 80 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 154931 / 2024

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

APLICACION LEY DE TASAS 8/1989

Base: Disposición adicional 3ª

Honorarios con IVA: 3,64 euros

Nº Arancel: 4.1F



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT CNW2 FZKJ DCEU

00_Notas simples

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 81 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

L 9698712

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

ANA MARTINEZ MARTINEZ
REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE CARTAGENA Nº2
CALLE MAYOR Nº 36, 3ª PLANTA

Fecha de Emisión: VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE

FINCA DE SAN ANTON Nº: 21874
Identificador único de fincas registrales - IDUFIR:
30014000500782

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: Edificio servicios
Localización: CALLE RONDA 3, Situación: ENSANCHE DE CARTAGENA

Ref.Catastral:7642805XG7674S0001KH Polígono:0 Parcela:0
Superficies: Construida: doscientos veinte metros cuadrados Terreno: doscientos veinte metros cuadrados
Linderos:
Norte, INSTITUTO FEMENINO DE 2ª ENSEÑANZA
Sur, CALLE RONDA
Este, MAS DE DONDE PROCEDE
Oeste, MATILDE AYUSO
EDIFICIO DE PLANTA BAJA Y 5 EN ALTO. OTRAS REFERENCIAS CATASTRALES:
7642805XG7674S0002LJ, 7642805XG7674S0003BK, 7642805XG7674S0004ZL,
7642805XG7674S0005XB y 7642805XG7674S0006MZ. PLANTA BAJA DESTINADA A ALMACEN,
PLANTA 1ª DESTINADA A OFICINA Y ALMACEN, PLANTA 2ª DESTINADA A ALMACEN Y EN
PLANTAS 3ª, 4ª Y 5ª UNA VIVIENDA Y UN ALMACEN EN CADA PLANTA. NO HA SIDO
APORTADO EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLOXXI SL	B30781991	2209	225	56	3
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de COMPRAVENTA					
Mediante escritura otorgada el día 27/01/2015, ante el notario CONCEPCIÓN JARAVA MELGAREJO de CARTAGENA, protocolo 124/2015					

CARGAS

Esta finca está afectada al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT CNW2 FZKJ DCEU

00_Notas simples

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 82 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

APLICACION LEY DE TASAS 8/1989

Base: Disposición adicional 3ª

Honorarios con IVA: 3,64 euros

Nº Arancel: 4.1F



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDT CNW2 FZKJ DCEU

00_Notas simples

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 83 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

ISABEL MARIA MARTINEZ ESPARZA
12/07/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



UEN^{Nº}10

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA	Uso Global RESIDENCIAL	FICHA DE GESTIÓN	Nº 122
	Categoría URBANO CONSOLIDADO	Código del Ámbito UEN 10	
U.A. 10 de Ensanche			
Área Urbana Homogénea Ensanche Carlos III	Coef. Suelo Neto Edificable 1,649	Parámetro de Referencia 9,488	Aprovechamiento 5,754
SUPERFICIES			
Ámbito (m²s)			512,46
Ámbitos excluidos Sistemas Generales (m²s)			512,46
Sistemas Generales adscritos/ vinculados (m²s)	GC	0	0
	GF	0	
	GQ	0	
	GV	0	
Sistemas locales Públicos (m²s)	Q	0	-332,61
	V	0	
	F	0	
	C	-332,61	
Parcelas Lucrativas (m²s)	R	422,54	845,08
	T	422,54	
	I	0	
	Otros	0	
Edificabilidad Lucrativa (m²e)	R	2.948,49	2.948,49
	T	0	
	I	0	
	Otros	0	
Índice de cohesión social (m²e/m²e)	RP (m²e)	0	ICS 0
Sistema de actuación			
Otras consideraciones Operación de reforma y renovación urbana. Modificación nº125 del PGM087			



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JC DR 42J4 7WEH QYXJ

00_UEN 10-U.A. 10 de Ensanche

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 84 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



FIRMADO POR

ISABEL MARIA MARTINEZ ESPARZA
12/07/2024 (según el firmante)



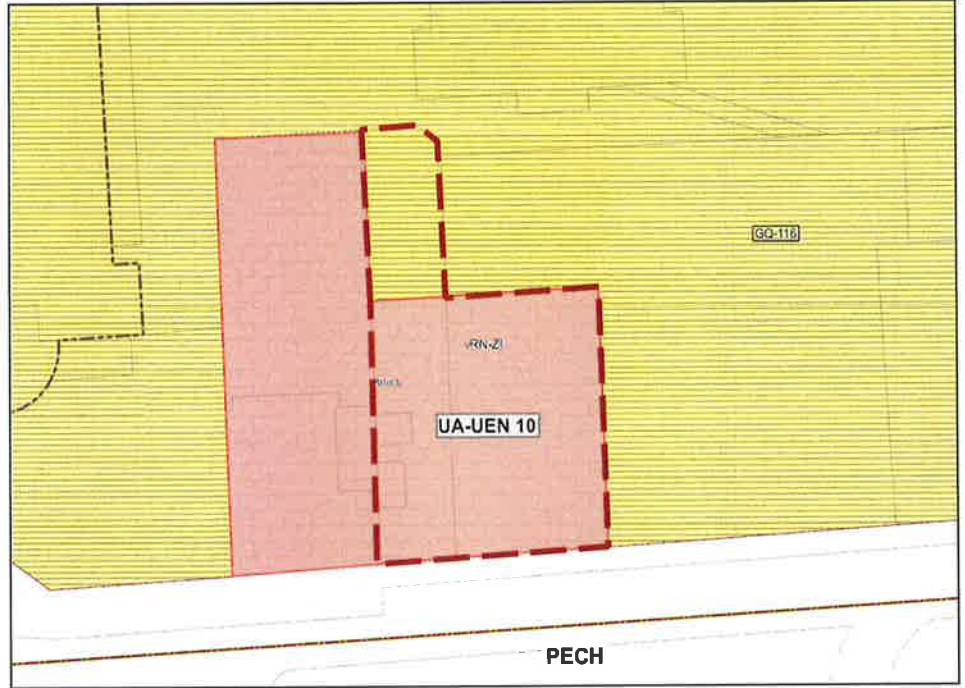
SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024

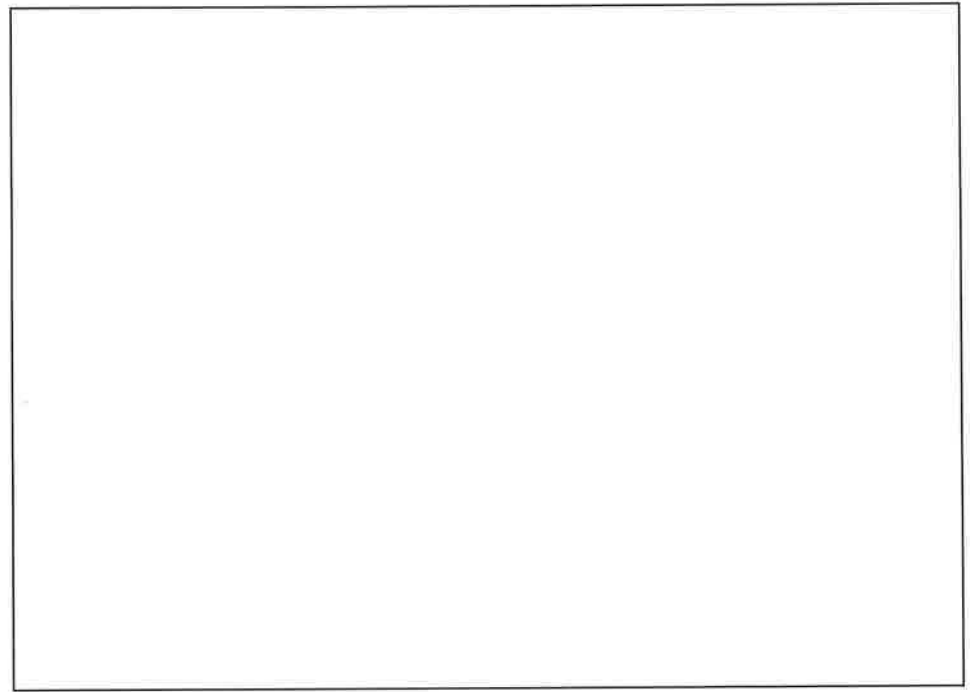


UEN 10

SITUACIÓN DE LA UNIDAD



SITUACIÓN SISTEMAS GENERALES VINCULADOS/ADSCRITOS



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

00_UEN 10-U.A. 10 de Ensanche

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA JC DR 42J4 7WEH QYXJ

Pág. 2 de 2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Pág. 85 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



16ª CLASE



D4206117

En Cartagena, a once de Noviembre de mil novecientos se-
tenta y cuatro.-

REUNIDOS

De una parte D. [redacted] edad, indus-
trial, con domicilio en esta Ciudad [redacted]
D. [redacted] edad, casado, con domicilio en
esta Ciudad, [redacted] en el primero por sí y el
segundo representado en este acto por su hermano D. An [redacted] en
chez, se reconocen capacidad bastante para la firma del presente [redacted]
trato de inquilinato y en su virtud acuerdan:

1º.- Que D. [redacted] Antonio de la vivienda piso
PRIMERO del núm. 3 de la [redacted]

2º.- Que el Sr. [redacted] piso a D. [redacted]
z en la suma de [redacted] mas por mensua-
lidades anticipadas a razón de Pts. [redacted] ensuales.

3º.- La vivienda se entrega en perfectas condiciones de uso y con-
servación, debiéndose devolver en iguales condiciones en caso de resc-
sión del presente contrato.

4º.- El arrendador S [redacted] autoriza desde momento al arren-
datario [redacted] chez para el uso de la terraza existente en la
finca con el único fin de tender a secar la ropa de uso diario.

5º.- La validez del presente contrato será indefinida, comenzando
a surtir efectos desde el momento de su firma en la fecha antes indicada.

Y para que conste, firman el presente, fecha ut supra.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JC DR 2U4M VUTN DFQJ

00_Contrato_origen_arrendatario

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 1



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) -
SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 86 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



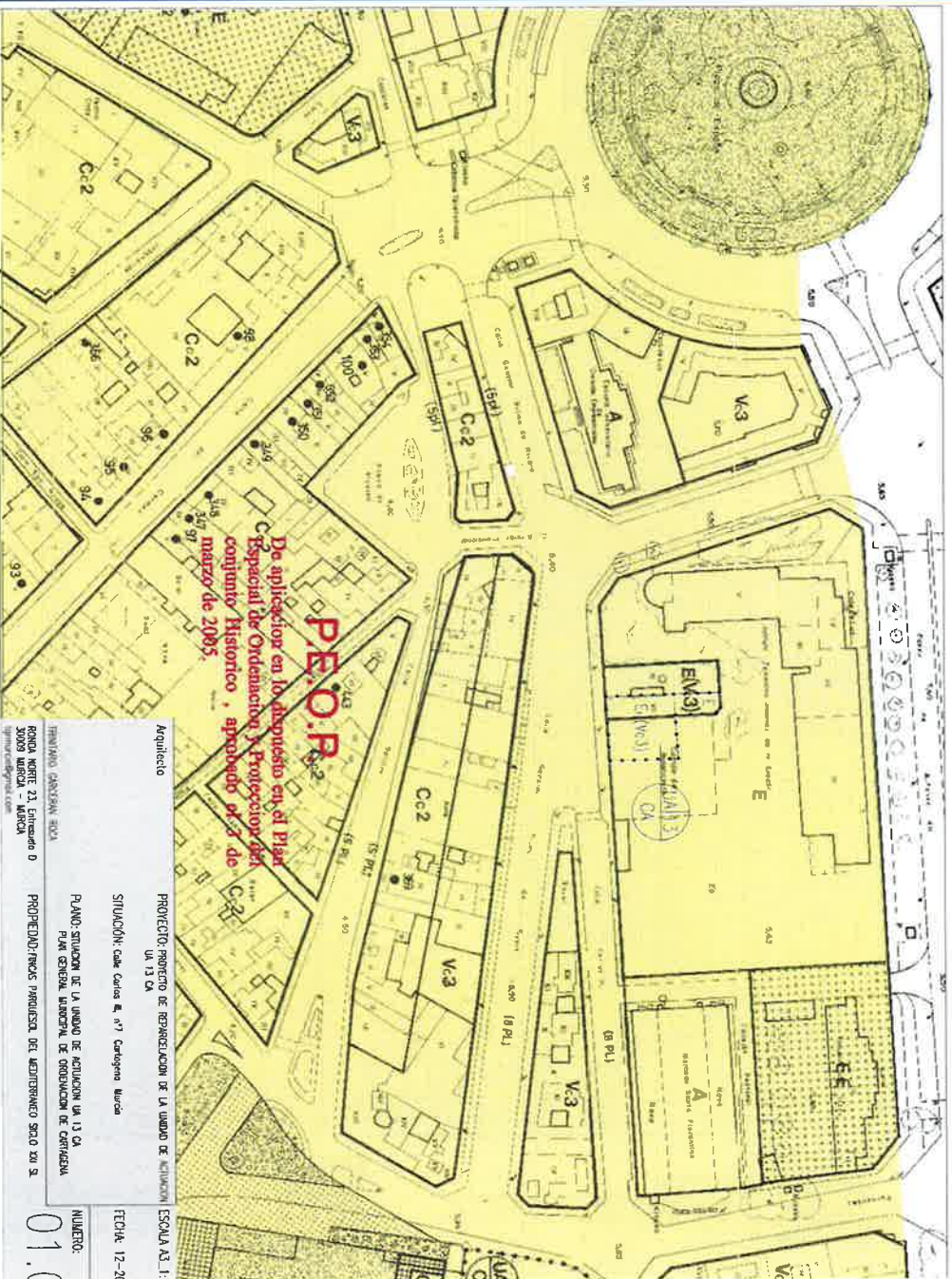
FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedujuba.es/>



GESTION URBANISTICA
02/05/2025

JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



ARCIA GOMEZ
URBANISMO
02/05/2025

VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



cejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



Pàg. 88 de 97





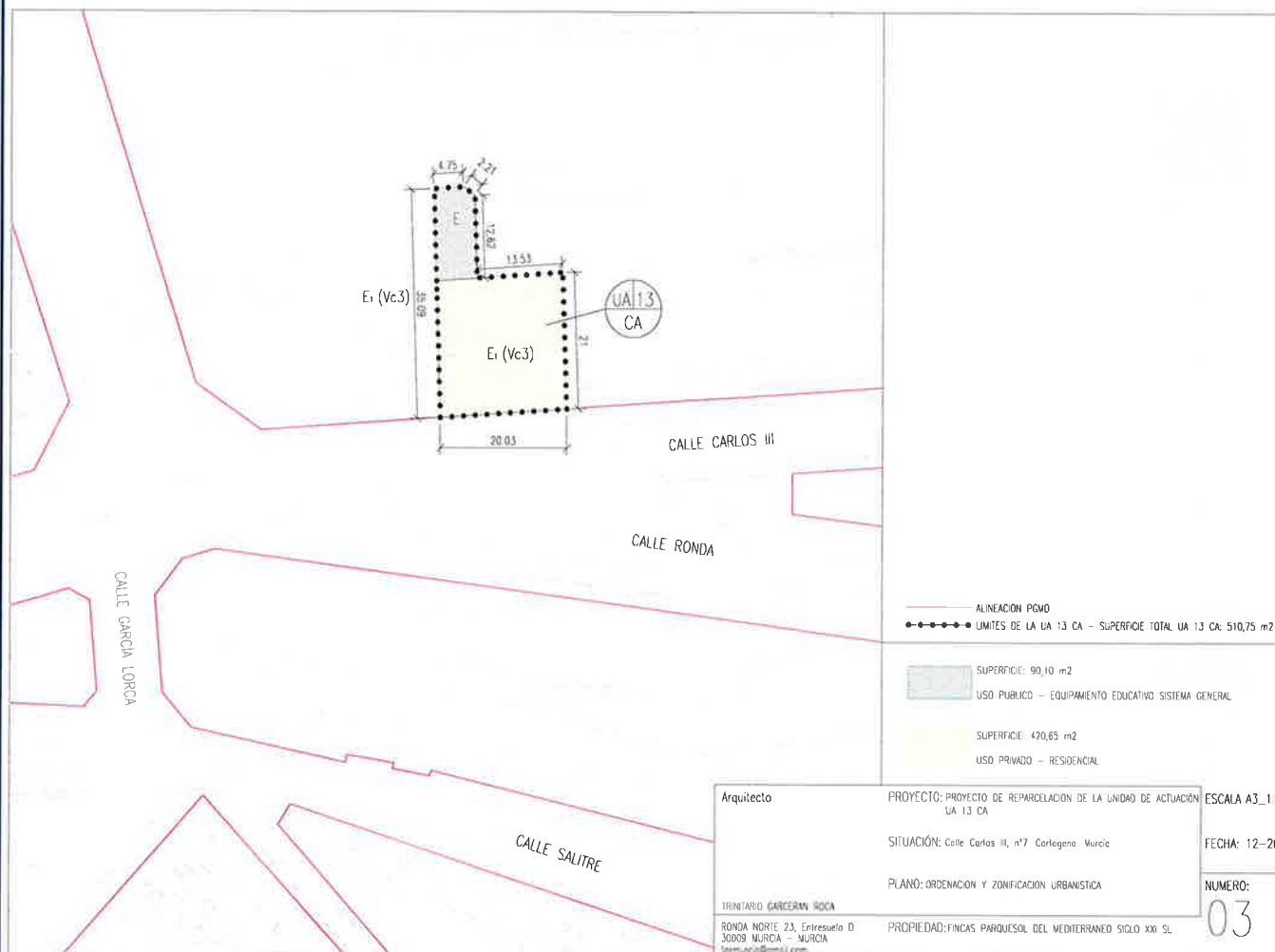
MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 90 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



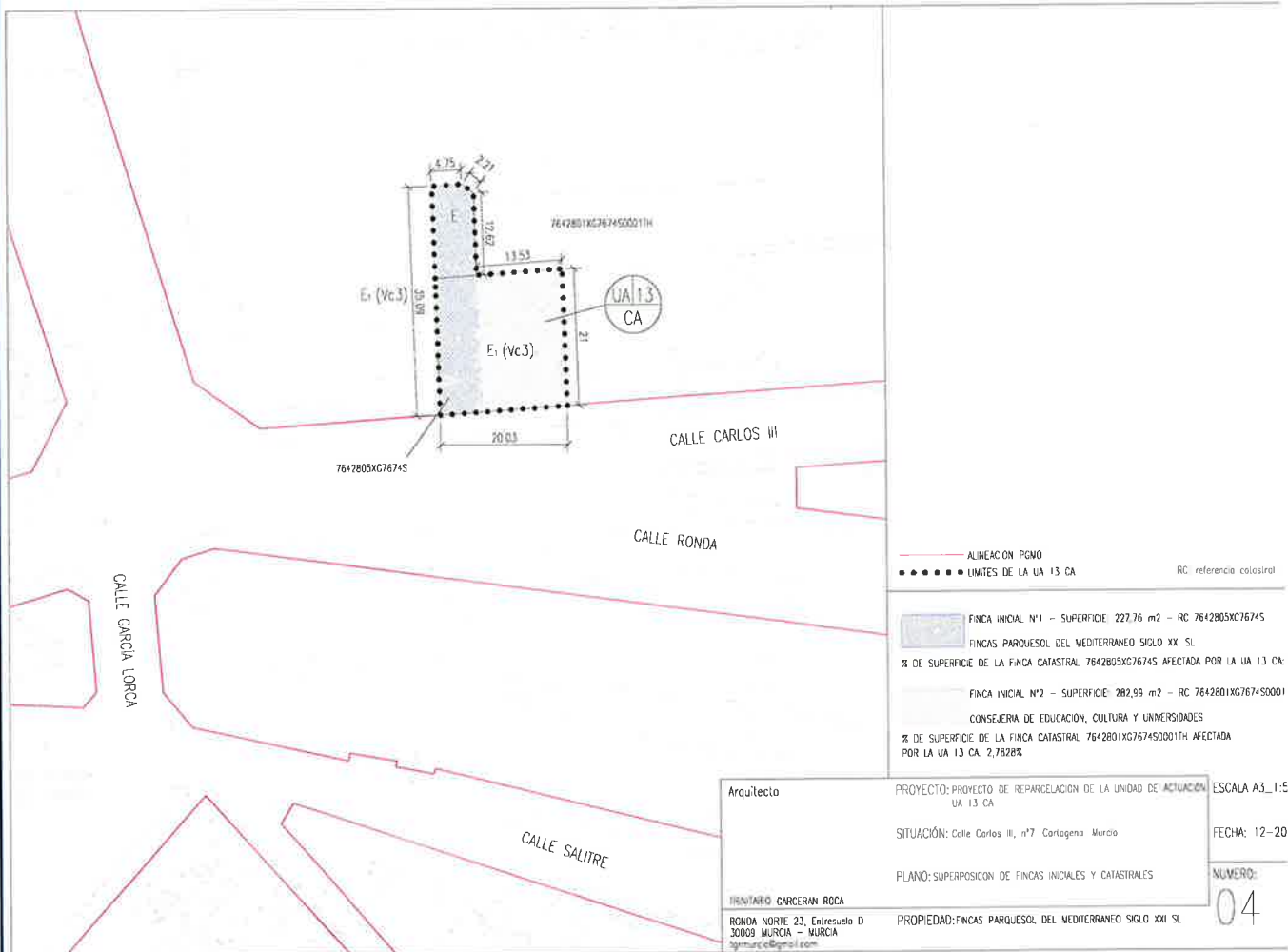
FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID
02/05/2025

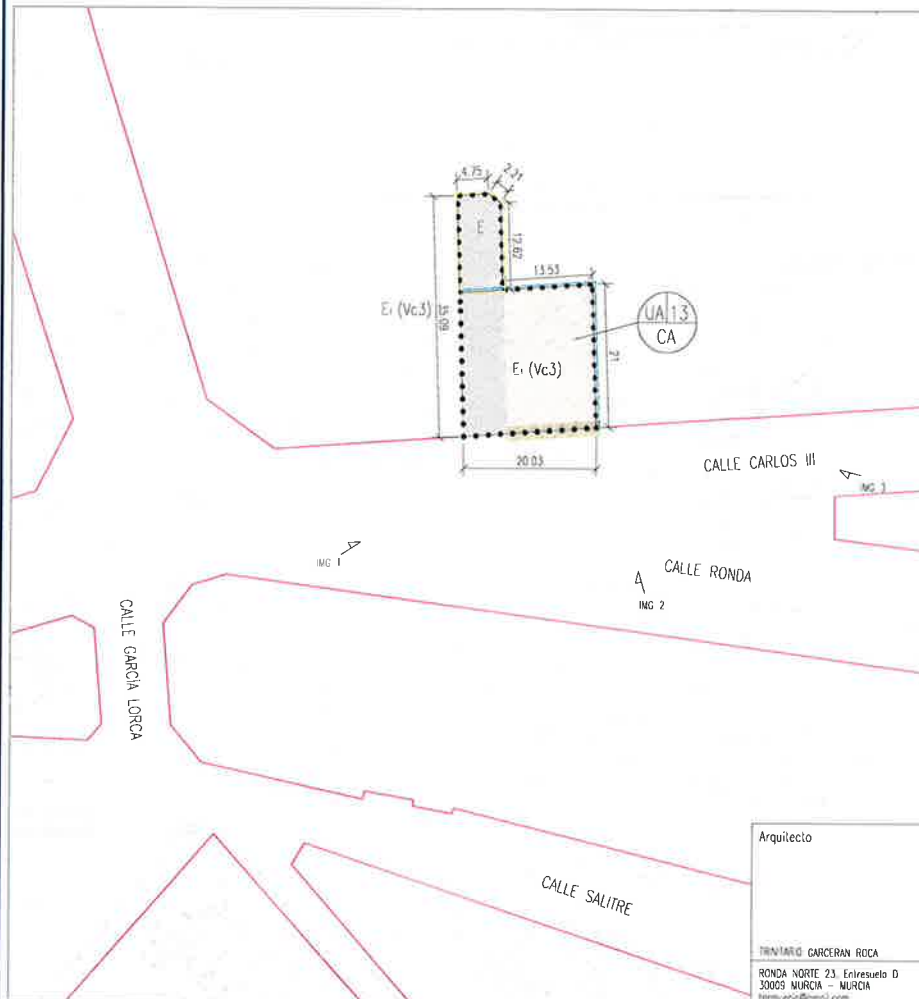


IMAGEN 1



IMAGEN 2



IMAGEN 3

ALINEACIÓN PGMD
LÍMITES DE LA UA 13 CA

Apartado c.1.1.1_Programa de actuación
Demolicion de EDIFICIO EXISTENTE - Superficie construida: 1298 m2
Apartado c.1.1.2_Programa de Actuación
Demolicion de VALLADO EXISTENTE - Superficie: 35 m2
Apartado c.1.1.3_Programa de Actuación
Demolicion de PAVIMENTO Y SOLERA - Superficie: 282,99 m2
Apartado c.1.3.1_Programa de Actuación_Zona de Construcción de vallado
Apartado c.1.3.2_Programa de actuación_Area Construcción solera y pavm
PAVIMENTO Y SOLERA - Superficie: 90,10 m2

Arquitecto	PROYECTO: PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 13 CA	ESCALA: A3_1:5
	SITUACIÓN: Calle Carlos III, n°7 Cortegena Murcia	FECHA: 12-20
	PLANO: OBRAS DE URBANIZACIÓN (DEMOLICIONES - CONSTRUCCIONES)	NUMERO:
	PROPIEDAD: FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI SL	05



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>



FIRMADO POR
MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



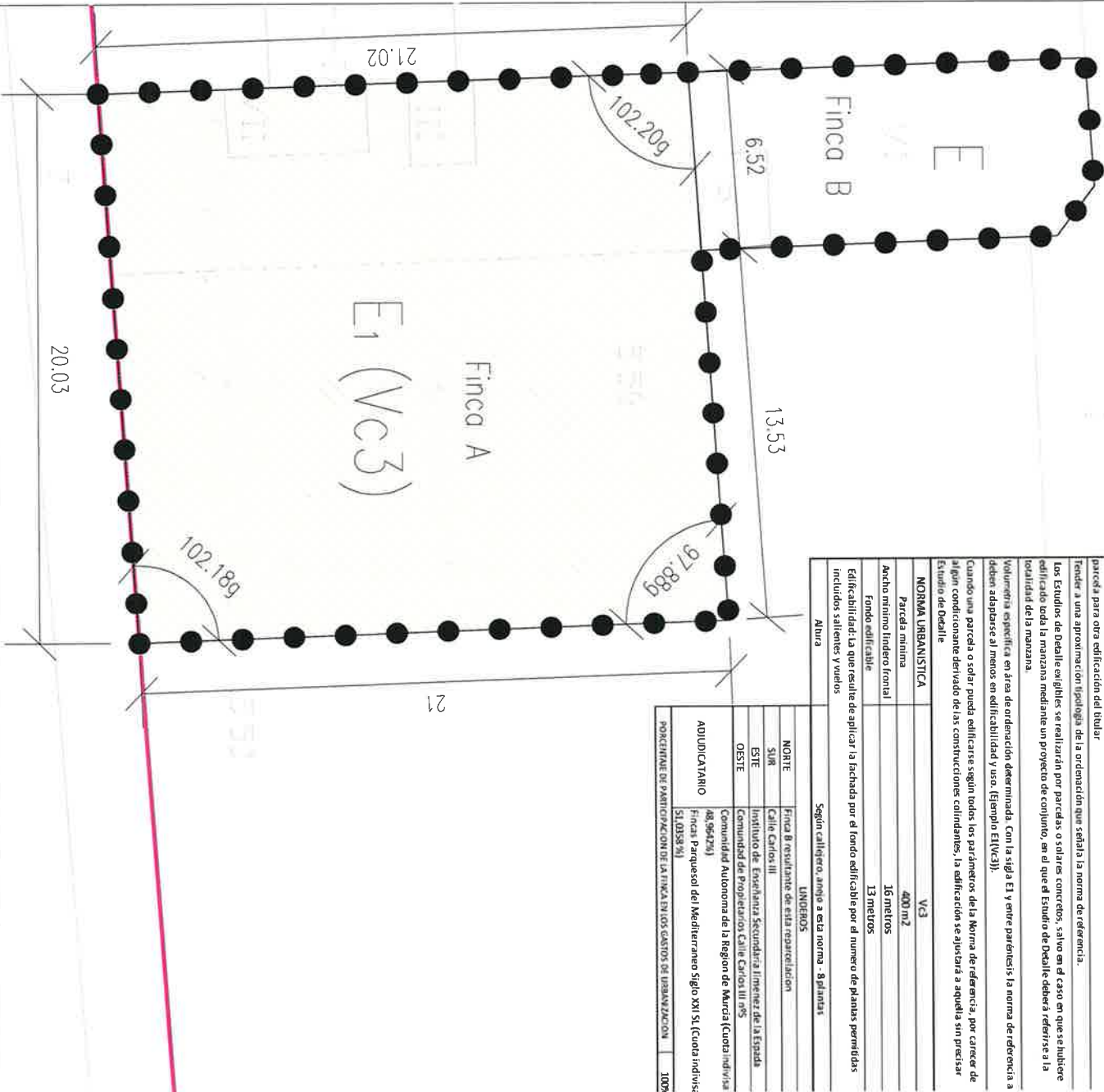
FIRMADO POR
ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR
Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

FINCA		M
SUPERFICIE		420,65 M2
VOLUMETRIA ESPECIFICA	E1	
Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores.		
Deberá redactarse un Estudio de Detalle que orden volumetricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la edificación:		
El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.		
En estos casos el número de plantas fijado en los catálogos se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10		
Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular		
Tender a una aproximación tipológica de la ordenación que señale la norma de referencia.		
Los Estudios de Detalle obligatorios se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.		
Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a deben adaptarse al menos en edificabilidad y uso. [Ejemplo: E1(Vc3)].		
Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle		
NORMA URBANISTICA	Vc3	
Parcela mínima	400 m2	
Ancho mínimo lindero frontal	16 metros	
Fondo edificable	13 metros	
Edificabilidad: la que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y huecos		
Altura	Según catálogos, anexo a esta norma - 8 plantas.	

LINDEROS	
NORTE	Finca B resultante de esta reparcelación
SUR	Calle Carlos III
ESTE	Instituto de Enseñanza Secundaria lineas de la Espada
OESTE	Comunidad de Propietarios Calle Carlos III nº5
ADJUDICATARIO	Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (Cuota indivisa 48,9642%)
	Finca Parquesol del Mediterraneo Siglo XXI SL (Cuota indivisa 51,0358%)
PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE LA FINCA EN LOS GASTOS DE URBANIZACION	
	100%



Arquitecto	PROYECTO: PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 13 CA	ESCALA A4_1:200
	SITUACIÓN: Calle Carlos III, n.º7. Cartagena. Murcia	
	PLANO: CEDULA URBANISTICA FINCA RESULTANTE A Uso Residencial -- E1(Vc3)	
	PROPIEDAD: FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI SL	
	TRINITARIO GARCERAN ROCA	
	RONDA NORTE 23, Entresuelo D 30009 MURCIA -- MURCIA	
	tgmmurcia@gmail.com	

06



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

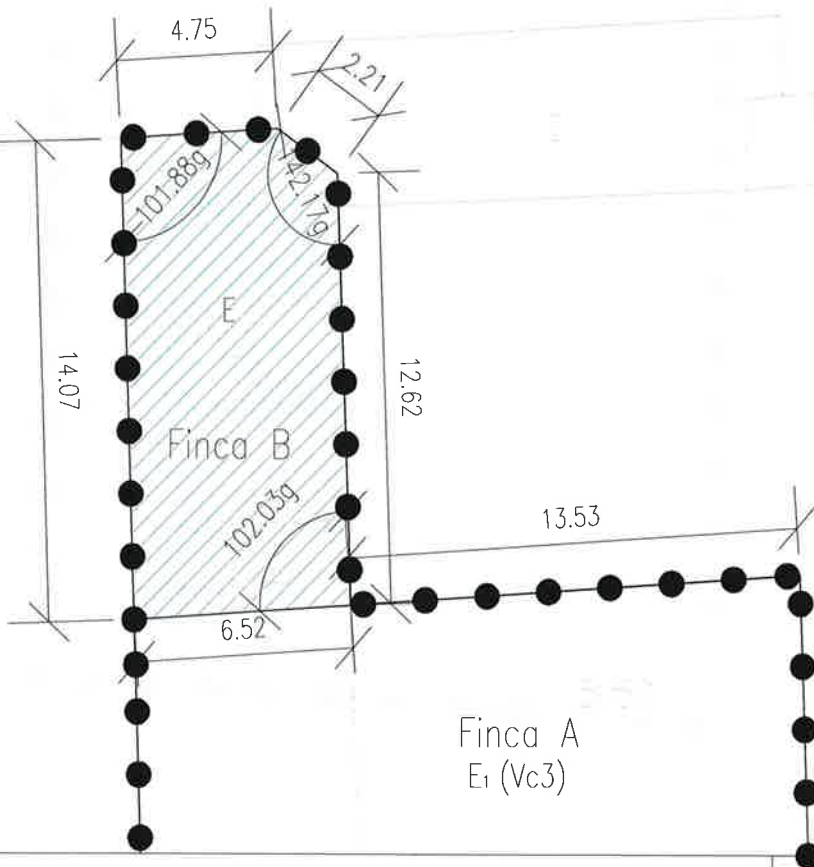
ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025

FINCA	B
SUPERFICIE	90,10 m2
REGIMEN URBANISTICO	Su regulacion de uso es la misma que corresponde a las parcelas de uso característico " Equipamiento Publico" en el suelo ordenado por el plan
ORDENACION	La ordenacion se adaptara al tipo de ordenacion de la manzana donde se implante el equipamiento, o a la predominante en las contiguas para equipamientos aislados
EDIFICABILIDAD	La edificabilidad es la máxima de la manzana, o de las manzanas contiguas en caso de estar aislado el equipamiento, salvo cuando se grafie una edificabilidad o alturas concretas en los planos de ordenacion
LINDEROS	
NORTE	Instituto de Enseñanza Secundaria Jimenez de la Espada
SUR	Finca A resultante de esta reparcelacion
ESTE	Instituto de Enseñanza Secundaria Jimenez de la Espada
OESTE	Comunidad de Propietarios Calle Carlos III nº5
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA (Cuota 100%)
PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE LA FINCA EN LOS GASTOS DE URBANIZACION	0%



Arquitecto	PROYECTO: PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 13 CA	ESCALA A4_1:200
	SITUACIÓN: Calle Carlos III, nº7. Cartagena. Murcia	FECHA: 12-2024
	PLANO: CEDULA URBANISTICA_FINCA RESULTANTE B Equipamiento Educativo - Sistema General	NUMERO: 07
TRINITARIO GARCERAN ROCA	PROPIEDAD: FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI SL	
RONDA NORTE 23, Entresuelo D 30009 MURCIA - MURCIA tgrmurcia@gmail.com		



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 94 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



NIF: P3001600J

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

PLANOS_MODIFICADOS_REPARCELACION_signed

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): H2AA JCDD YT2Z C2UZ AFPP

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Registrado el 03/12/2024 a las 15:31 Nº de entrada 164931 / 2024	Sello electrónico - 03/12/2024 15:32 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
	El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.	





FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
NIF B30781991
03/12/2024



URBANISMO 1.1.04 - APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN UN EXPEDIENTE EN TRAMITACIÓN

Interesado nº 1

Doc. identidad: NIF B30781991
Nombre: FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO XXI SL
Notificación: Electrónica
Correo-e: franciscomeseguer@fincasdelmediterraneo.com
Teléfono: 636968294

Acepta la interoperabilidad entre Administraciones (*)

Representante

Doc. identidad: NIF 23004547Q
Nombre: MESEGUER ESPINOSA FRANCISCO
Notificación: Electrónica
Correo-e: franciscomeseguer@fincasdelmediterraneo.com
Teléfono: 636968294

Acepta la interoperabilidad entre Administraciones (*)

Representación válida comprobada mediante certificado digital

Contenido de la Instancia

Solicitud de certificados, denuncias, otros, etc
Ver contenido en ficheros adjuntos

Ficheros adjuntos

Nombre:	Huella digital SHA-256	Tamaño
PLANOS_MODIFICADOS_REPARCELACION_signed	XK2ub2lnuAtZr4jSk7f65wt162kLJ4tkdX7Vh9GZdCI=	10,5 MB
00_Contrato_origen_arrendatario	eYk231+r49Wk8jyCUNlYsleQ3MD/h/UoRRt+mvqCKx4=	280,0 KB
00_UEN 10-U.A. 10 de Ensanche	UbgMgclCu3lGTFE4IXsbqNDKF8/BaonQ8H2tHELujzM=	680,2 KB
00_Notas simples	d9/gdlkNIzler5xGwAQ1Zn7VlitOjV+uLZoOKy/U+pw=	442,4 KB
Documento a_contrato arrendatario	CzWEPOh02YilmQY6cW9zt5Nlc8J+XwqA/8DthgkJWQ=	2,3 MB
Documento b_pagos anuales	F+sqXt+K+YJSTfJ4ZnKFP9WvHA7Jv90gJ1397EaatTk=	3,2 MB
00_Informe_de_Validacion_Grafica	jD5W5KvBAimJYmg+LYANcbunYmfYHn34iBz4Khx+gro=	3,7 MB
MEMORIA_MODIFICADA_REPARCELACION_signed_signe d	elivrnWZDAgFxm/HvYXVbwlvgqPayVRhwUmg8LSfcXE=	2,7 MB
SOLICITUD		109,2 KB

Aceptación de condiciones:

- ☒ El solicitante conoce que sus datos personales solamente serán utilizados para gestionar su solicitud, facilitar al interesado la cumplimentación de futuras instancias y recibir comunicaciones en expedientes en los que pudiera resultar afectado. Dichos datos no se cederán a terceros, salvo obligación legal. Manifestando su consentimiento en los términos del artículo 6 del Reglamento General de Protección de Datos al que ha tenido acceso artículo 6.1.a) del RGPD. Diario oficial UE 4/5/2016.
- ☒ Igualmente manifiesta conocer sus derechos a solicitar el acceso a sus datos personales, a solicitar su rectificación o supresión, a solicitar la limitación de su tratamiento, a oponerse al tratamiento y el derecho a la portabilidad de los datos. Todo ello mediante la correspondiente instancia dirigida a:

Organismo: SYMLOGIC, S.L.
Sede Electrónica: <https://cartagena.sedipualba.es/>
Delegado Protección de Datos: lop@ayto-cartagena.es
Dirección postal: C/ San Miguel, 8 - 30201 Cartagena (Murcia)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA JC DR WTR4 PQK2 CADV

Instancia 1251489

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 96 de 97



FIRMADO POR

MARIA JESUS SALAZAR BALBOA
JEFE DEL SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO DE
GESTION URBANISTICA
02/05/2025



FIRMADO POR

ALICIA GARCIA GOMEZ
VALIDADO POR JEFE AREA DE URBANISMO
02/05/2025



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,
Urbanismo e Infraestructuras
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -
02/05/2025



SELLO

Registrado el 03/12/2024 a las 15:31
Nº de entrada 164931 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
FINCAS PARQUESOL DEL MEDITERRANEO SIGLO
XXI SL
NIF B30781991
03/12/2024



URBANISMO 1.1.04 - APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN UN EXPEDIENTE EN TRAMITACIÓN

(*) La interoperabilidad entre Administraciones permite que la Administración actuante pueda consultar o recabar datos y documentos de cualquier Administración. En caso de oposición, deberá aportar con la solicitud la documentación acreditativa correspondiente (art. 28.2 Ley 39/2015. Redactado por la disposición final 12 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Instancia 1251489

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA JCDR WTR4 PQK2 CADV

Pág. 2 de 2



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Propuesta J.G.L. Aprobación Inicial Proyecto de Reparcelación CA13 Casco Historico (GERP2021/000007) - SEFYCU 3606645

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA M9DK KXWJ DUZW Y3PP

Pág. 97 de 97

