

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**1. 1. OBJETO.-**

Es objeto del presente documento, la redacción del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón, en Cartagena, a instancia de la mercantil "Mora Rodero, S.L", como propietaria de una parcela sita en la Unidad de Actuación objeto del presente Proyecto y de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y ss del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado por Decreto Legislativo 1/ 2005, de 10 de junio.

Este documento tiene como principales objetivos:

- **Equidistribuir** entre los propietarios los beneficios y cargas dimanantes de la ordenación urbanística.
- **Situar**, sobre las parcelas determinadas por la ordenación del Plan General, la edificación de acuerdo con el aprovechamiento y ordenanzas de aplicación.
- **Localizar**, sobre las parcelas aptas para la edificación, el aprovechamiento correspondiente a cada finca inicial en proporción a su superficie de aportación.
- **Ceder**, los espacios de uso y dominio público que dimanen de la ordenación urbanística.



AMAT.- GADEA. ARQUITECTOS. S.L.  
JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

## 1. 2. ANTECEDENTES.-

La Unidad de Actuación nº 7 de San Antón quedaba delimitada en el Texto Refundido del Plan General Municipal de Cartagena, cuya Revisión se aprobó definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha 9 de Abril de 1.987, con una superficie aproximada de 4.338,66 m<sup>2</sup>.

El sistema de actuación aplicable a esta Unidad de Actuación, según se desprende del apartado 1.2.2.5 del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena es el sistema de Cooperación.

Tras Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 25 de septiembre de 2.003 se fija como sistema para desarrollar esta Unidad el de Concertación Indirecta, iniciándose el procedimiento de concurrencia entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de acuerdo con el artículo 179.2 del T.R.L.S.R.M., a solicitud de Don José Manuel Sánchez Benzal en representación de la mercantil "Mora Rodero, S.L." con fecha 18 de Julio de 2003.

En la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena el 7 de Mayo de 2.004 se adoptó el acuerdo de adjudicación del concurso convocado para designar urbanizador y aprobar inicialmente el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón presentado por la mercantil "Mora Rodero, S.L.".

A fecha 21 de Junio de 2004 se produce la aprobación definitiva del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón presentado por la mercantil "Mora Rodero, S.L.", ésta, pasa a ostentar la condición de **Urbanizador**, y por diversos motivos técnicos, la misma tramitó nuevo Proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón





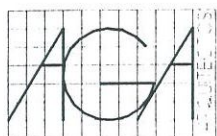
PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

---

que fue aprobado inicialmente el 21 de Marzo de 2005, y de manera definitiva el 27 de Julio de 2005, pasando a tener esta Unidad la superficie de **2.588,64 m<sup>2</sup>**.

Debido al nuevo Proyecto de Delimitación de la Unidad, se procedió por parte de la promotora de este proyecto a la realización de un nuevo Programa de Actuación, quedando el mismo aprobado definitivamente, dándose la publicación en el BORM en fecha 2 de Mayo de 2006.

Asimismo a efectos de justificar la adjudicación de fincas resultantes la mercantil "MORA RODERO, S.L." manifiesta que es propietaria de dos edificaciones situadas en la Subida al faro de Cabo de Palos (Referencias catastrales 3077601YG0637N0001IK y 3077602YG0637N0001JK), se adjuntan como anexos títulos acreditativos de la propiedad. Habida cuenta que está previsto el ensanchamiento de la Subida al Faro, por esta mercantil mediante instancia que tuvo entrada en Registro General de Gerencia el día 13 de julio del presente año (GEPM 2006/05), se propuso la demolición de esas edificaciones y la cesión del terreno necesario para llevar a cabo el ensanchamiento, así como la compensación del valor de dicha cesión y los gastos originados, mediante la permuta de los derechos sobre el aprovechamiento correspondientes al Excmo. Ayuntamiento en la reparcelación de esta Unidad de Actuación, tal y como se refleja en los apartados 3.2. y siguientes del presente documento.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

---

### 1. 3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.-

El sistema de iniciativa privada aplicable a la Unidad de Ejecución objeto del presente proyecto es el de Concertación Indirecta de acuerdo con el Programa de Actuación aprobado definitivamente, que en su apartado 6 justifica debidamente su aplicación.

### 1.4. LEGITIMACIÓN.-

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta a iniciativa de la mercantil "Mora Rodero S.L." en calidad de "Urbanizador" de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Actuación n° 7 de San Antón del P.G.M.O.U de Cartagena. Todos los derechos y obligaciones derivados del Convenio Urbanístico suscrito vinculan de manera bilateral a las partes firmantes.

De la aprobación definitiva del Programa de Actuación y la firma del correspondiente Convenio Urbanístico queda justificada la legitimación que la sociedad "Mora Rodero, S.L." posee para la presentación de este documento, conforme se determina en el artículo 169.3 de la mencionada Ley del suelo regional.

Se acompaña como anexo a este Proyecto notas simples de las fincas existentes y su cabida, que quedan señaladas en el plano n° 5 Fincas Iniciales, así como escritura de constitución de la sociedad mercantil "Mora Rodero, S.L.".





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

### 1.5. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

El contenido de este proyecto se ajusta a las determinaciones, tanto en su contenido, documentación y efectos de los artículos 175 y siguientes del T.R.L.S.R.M. y de los artículos 82 y siguientes del R.G.U. aún vigentes.

#### 1.5.1. Circunstancias que motivan la redacción de este Proyecto:

Es intención del promotor de este proyecto, el poder establecer sus derechos y deberes respecto de las fincas de su propiedad a fin de poder desarrollar la urbanización y poner en el mercado las parcelas edificables o edificadas incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación.

#### 1.5.2. Descripción de la unidad reparcelable:

La unidad reparcelable objeto de este proyecto es la definida y delimitada como **Unidad de Actuación nº 7 de San Antón**, delimitada en el Texto Refundido del Plan General Municipal de Cartagena, cuya Revisión se aprobó definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha 9 de Abril de 1.987, con una superficie aproximada de 4.338,66 m<sup>2</sup>, si bien según se recoge en el Proyecto de Delimitación de esta Unidad aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2005, su cabida actual es de **2.588,64 m<sup>2</sup>**

U.A. nº 7	Superficies (m2 suelo)	Índice Edificabilidad (m2/m2)	Aprovechamiento (m2 techo)
Superficie uso residencial	2.119,05 m <sup>2</sup>	2,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.450,01 m <sup>2</sup>
Superficie viario	469,59 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>2.588,64 m<sup>2</sup></b>		<b>4.450,01 m<sup>2</sup></b>



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

---

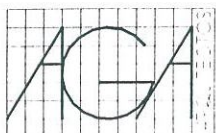
Su delimitación gráfica aparece en los planos de información de este Proyecto de Reparcelación. Su perímetro está definido por los siguientes linderos:

NORTE: Calle Huerto de Amaro.

SUR: Calle Doctor López Ibor y Calle peatonal.

ESTE: Calle Canigó.

OESTE: Edificaciones existentes y Calle Huerto de Amaro.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

**2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS  
Y FINCAS APORTADAS**

**2. 1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS APORTADAS.-**

Aparecen como propietarios de esta Unidad los siguientes:

- La sociedad mercantil "**Mora Rodero, S.L.**", con domicilio social en calle Puertas de Murcia, número 8, C.P. 30201 de Cartagena, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura pública ante el notario de esta ciudad y del Ilustre Colegio Notarial de Albacete Don Francisco Javier Clavel Escribano, el 9 de Julio de 2001, número 677 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 1.806, folio 157, hoja MU – 37199. Tiene C.I.F. número B – 30751291.

- **Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**, con domicilio en calle Sor Francisca Armendáriz, s/n, C.P. 30202, de Cartagena.

- **D. Pedro Fernández Fernández y Dña. Antonia Cortés Fernández**, ambos con domicilio en calle Postigo de Amaro, número 2, bajo, C.P. 30205, de Cartagena y con D.N.I. 22.417.542-V y 22.936.399-V respectivamente.

Las superficies aportadas por cada uno de ellos es la siguiente:



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

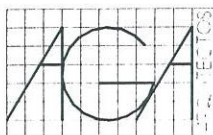
PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Mora Rodero S.L.	1.446,16
Excmo. Ayuntamiento.	652,49
Pedro Fernández Fernández. Antonia Cortés Fernández.	133,50
Excmo. Ayuntamiento. (Domino Público).	356,49
<b>TOTAL.</b>	<b>2.588,64 m<sup>2</sup></b>

## 2. 2. FINCAS APORTADAS Y CUANTIFICACIÓN DE DERECHOS.-

La superficie de la Unidad a efectos de la Reparcelación, sin contar la superficie de viario existente, identificado como Finca D en este proyecto (356,49 m<sup>2</sup>), es de **2.232,15 m<sup>2</sup>**, por lo que se establecen los siguientes porcentajes de aportación inicial por propietario, así como los correspondientes derechos sobre el aprovechamiento, considerando el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo:

PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	(%) APORTACIÓN INICIAL	(%) DERECHOS SOBRE EL APROVECHAMIENTO	DERECHOS SOBRE APROVECH. (m <sup>2</sup> )
Mora Rodero S.L.	1.446,16	64,79	58,31	2.594,75
Excmo. Ayuntamiento.	652,49	29,23	26.31	1.170,72
			10*	445,00*
Pedro Fernández. Antonia Cortés.	133,50	5,98	5.38	239,53
<b>TOTAL.</b>	<b>2.232,15 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>4.450,01 m<sup>2</sup></b>

\* APROVECHAMIENTO DE CESIÓN



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
 JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

## 2. 3. DESCRIPCIÓN DE FINCAS INICIALES.-

### FINCA A.

**Descripción y linderos:** En el municipio de Cartagena, barrio de San Antonio Abad. Finca con naturaleza de solar con una superficie total de **DOS MIL METROS CUADRADOS (2.000 m<sup>2</sup>)**, si bien sólo **MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEÍIS METROS CUADRADOS CON DIECISEÍIS DECÍMETROS CUADRADOS (1.446,16 m<sup>2</sup>)** se encuentran dentro de la Unidad n° 7 objeto de este Proyecto.

Sus lindes en la actualidad son los siguientes: Norte, casa n° 62 de la avenida de Colón o calle Real y casas n° 2 y n° 4 de la calle Postigo de Amaro; Sur, terrenos de Algodonera de Levante S.A.; Este, almacén municipal y Oeste terreno en el que se han construido una casa de planta baja y alta y dos almacenes.

**Inscripción:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena n° 2, libro 537, tomo 2534, folio 194, finca número 19638.

**Titular:** Aparece como titular de la finca la mercantil "Mora Rodero S.L." con C.I.F. B – 30751291 con el 100% del pleno dominio por título de compraventa.

**Cargas:** Servidumbre de Desagüe a favor de la finca inscrita con el número registral 2375 por procedencia de la inscripción 7ª, finca 19677, folio 152, libro 258 de la sección 3ª.



AMAT - GADEA, ARQUITECTOS, S.E.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

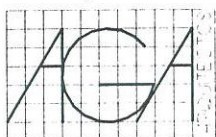
Una hipoteca a favor de Caja de Ahorros del Mediterráneo para responder de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS de principal, de CIENTO CINCO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON DOS CÉNTIMOS de intereses, de VEINTIUNO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS para prestaciones accesorias y de TREINTA Y SEIS MIL SESENTA EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS para costas y gastos.

Formalizada escritura autorizada por el notario de Cartagena D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro el día dos de Abril de 1.997 por un plazo de 151 meses. Constituida en la inscripción 5ª de fecha 24 de Mayo de 1.997.

**Segregación.-** De la finca descrita se segrega la siguiente para su integración en la Unidad de Actuación nº 7 objeto de este proyecto:

En el municipio de Cartagena, barrio de San Antonio Abad. Finca con naturaleza de solar con una superficie total de **MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEÍS METROS CUADRADOS CON DIECISEÍS DECÍMETROS CUADRADOS (1.446,16 m<sup>2</sup>)**.

Sus lindes son los siguientes: Norte, finca de D. Pedro Fernández Fernández y Dña. Antonio Cortes Fernández; Sur, Calle Doctor López Ibor; Este, finca del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y Oeste finca de la que se segrega y otras de D. Carlos Cervantes Cortes; Hnos. Nieto Ibáñez; Josefa Otón Hernández y D. Antonio Paradelo Bernal; y Dña. Carmen Cervantes Cortes.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS SL  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

Consecuencia de la segregación la finca matriz queda reducida a QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS Y OCHENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (553,84 m<sup>2</sup>).

**FINCA B.**

**Descripción y linderos.-** En el término municipal de Cartagena, barrio de San Antonio Abad. Finca con naturaleza de solar con una superficie total de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (652,49 m<sup>2</sup>).**

Sus lindes en la actualidad son los siguientes: Norte, calle Huerto de Amaro; Sur, finca 17.892 de Don Pedro Fernández Fernández y Dña. Antonia Cortes Fernández; Este, viario público y finca registral 19.638 de la mercantil Mora Rodero, S.L. y Oeste, viario público.

**Referencia catastral:** 7054837XG7675S y 7054801XG7675S

*Albarto 315 m<sup>2</sup>  
(hi registral)*

**Inscripción.-** Se propone al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de este terreno de titularidad municipal.

*Plan 37335 → R.P. 478 m<sup>2</sup>  
Albarto 351 m<sup>2</sup>*

**Titular:** Excmo. Ayuntamiento de Cartagena con el 100% del pleno dominio.

**Cargas:** Libre de cargas.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
 JARA 31-6°C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

**FINCA C.**

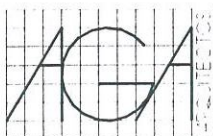
**Descripción y linderos:** En término municipal de Cartagena, barrio de San Antonio Abad. Finca con naturaleza de casa con una superficie de terreno de **CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (177,00 M<sup>2</sup>)**, y una superficie construida de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (199,00 M<sup>2</sup>)**, si bien sólo **CIENTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (133,50 M<sup>2</sup>)** se encuentran dentro de la Unidad n° 7 objeto de este Proyecto.

Sus lindes en la actualidad son los siguientes: al Frente, calle Huerto de Amaro; al Fondo, finca n° 61 de la calle Ramón y Cajal del Ayuntamiento de Cartagena; a la Izquierda, fincas n° 6 y n° 8 de la calle Huerto de Amaro de Iberdrola S.A. y del Ayuntamiento de Cartagena respectivamente y a la Derecha, edificio n° 2 de la calle Huerto de Amaro y casa n° 56 de la Avenida de Colón de Aurelio Ayala S.L.

**Inscripción:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena n° 2, libro 157, tomo 2069, folio 17, finca registral n° 17.892.

**Titular:** Aparecen como titulares de la finca descrita D. Pedro Fernández Fernández, con D.N.I. 22.417.542-V, y Dña. Antonia Cortés Fernández, con D.N.I. 22.936.399-V, con el 100% del pleno dominio por título de obra nueva construida con carácter presuntivamente ganancial.

**Cargas:** Esta finca está afectada al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el impuesto.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

Una hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, para responder de CUARENTA MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS de principal, SIETE MIL QUINIENTOS Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios, DIEZ MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de intereses de demora y de DOS MIL VEINTIOCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de prestaciones accesorias.

Formalizada escritura autorizada por el notario de Cartagena D. Francisco Javier Huertas Martínez, el día 6 de Febrero de 2002 por un plazo de 120 meses. Constituida en la inscripción 4ª de fecha 4 de Abril de 2002.

**Segregación.-** De la finca descrita se segrega la siguiente para su integración en la Unidad de Actuación nº 7 objeto de este proyecto:

En el municipio de Cartagena, barrio de San Antonio Abad. Finca con naturaleza de casa con una superficie total de **CIENTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (133,50 m<sup>2</sup>)** y una superficie construida de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (199,00 M<sup>2</sup>)**.

Sus lindes son los siguientes: Frente, finca de la que se segrega; Fondo, viario público (Finca D según denominación del proyecto); Izquierda, finca del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena (Finca B según denominación del proyecto); y Derecha, finca registral nº 19.638 de la mercantil Mora Rodero, S.L.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6º C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTON - CARTAGENA

Consecuencia de la segregación la finca matriz queda reducida a CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (43,50 m<sup>2</sup>).

**FINCA D.**

**Descripción y linderos:** En término municipal de Cartagena, barrio de San Antonio Abad. Finca destinada a viario público con una superficie de terreno de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (356,49 m<sup>2</sup>)**.

Sus lindes son los siguientes: Norte, Calle Huerto de Amaro; Sur, Finca del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y calle Doctor López Ibor; Este, Calle Canigo; y Oeste, Calle Huerto de Amaro, finca registral 17.892 de D. Pedro Fernández Fernandez y Dña. Antonia Cortes Fernández y finca del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena (Finca B según denominación del proyecto).

**Inscripción:** Se propone al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de este terreno de titularidad municipal.

**Titular:** Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

**Cargas:** Libre de cargas y gravámenes.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





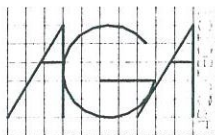
PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

**3. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES**

**3. 1. RELACION DE FINCAS RESULTANTES. APROVECHAMIENTOS.-**

La morfología de las fincas resultantes según se indica en el plano 6 "SUPUESTO DE PARCELAS PARA LA ADJUDICACIÓN" responde no a una situación real sino a una posible distribución del aprovechamiento en la que se toma en cuenta las particularidades siguientes:

- a) La finca inicial C de D. Pedro Fernández se encuentra edificada, y se adjudicará al mismo propietario ( finca resultante 3) en virtud de lo establecido en el artículo 175.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Por no ser divisible, su contribución al 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo deberá efectuarse mediante la correspondiente compensación económica ya que se otro modo se procedería a gravar injustamente a otro propietario obligándole a una cesión que aunque se remunerare económicamente en la cuenta de liquidación provisional, de hecho no le correspondería.
- b) Las fincas que actualmente son de propiedad municipal se adjudicarían en su totalidad al Excmo. Ayuntamiento. Por tanto la única cesión de aprovechamiento lucrativo que debería hacerse sería la correspondiente al 10% de la propiedad de la mercantil "Mora Rodero, S.L" que se grafía como finca resultante nº 5.
- c) En la adjudicación hay que tener en consideración la situación pactada en la que los aprovechamientos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena sirven para compensar la



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

propiedad y los gastos que la mercantil "Mora Rodero, S.L." ha empleado con recursos propios en la demolición de edificaciones y cesión de terrenos en Cabo de Palos que se ha mencionado en el apartado 1.2. "Antecedentes" de este documento.

Con estas consideraciones se establece una teórica división de fincas resultantes que serían las siguientes:

FINCA	ADJUDICATARIO	NORMA	USO	SUP (M2 SUELO)	IND. EDIF.	SUP. EDIF. (M2 TECHO)
1	MORA RODERO	Vc2	RESIDENCIAL	1.235,60	2,1000	2.594,76
2	AYTO. X	Vc2	RESIDENCIAL	367,99	2,1000	772,78
3	PEDRO FDEZ	Vc2	RESIDENCIAL	133,50	2,1000	280,35
4	AYTO. X	Vc2	RESIDENCIAL	244,67	2,1000	513,81
5	AYTO. X	Vc2	RESIDENCIAL	137,29	2,1000	288,31
6	AYTO.		VIARIO	469,59		
TOTAL				2.588,64		4.450,01

### 3. 2. DERECHOS SOBRE EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.-

En atención a las aportaciones iniciales, los derechos sobre el aprovechamiento de los propietarios y el Ayuntamiento se cuantifican según queda reflejado en el siguiente cuadro:

PROPIETARIO	% DERECHO		DERECHO A APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> )	
	Parcial	Total	Parcial	Total
"MORA RODERO, S.L."	58,31	58,31	2.594,75	2.594,75
Pedro Fernández	5,38	5,38	239,53	239,53
Ayuntamiento	26,31	36,31	1.170,72	1.615,72
	10,00		445,00	
	100,00	100,00	4.450,01	4.450,01



AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L.  
 JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





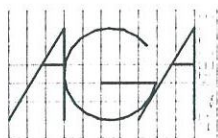
PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

Al **Ayuntamiento** le correspondería el 36,31 por ciento lo que equivale a 1.615,72 m<sup>2</sup> de techo. De los que 1.170,72 m<sup>2</sup> le corresponden como propietario, y 445,00 m<sup>2</sup> por la cesión obligatoria de 10% de aprovechamiento.

Dicho aprovechamiento (1.615,72 m<sup>2</sup>) en la presente reparcelación es adjudicado a los particulares de la siguiente manera:

- A **D. Pedro Fernández** le corresponde un aprovechamiento en atención a su aportación inicial, según el cuadro precedente, de 239,53 m<sup>2</sup>. Si bien se le adjudican 280,35 m<sup>2</sup> (Finca Resultante n° 3), de manera que la parcela resultante adjudicada coincida con la de aportación, permitiendo respetar la edificación existente. Ello determina la adquisición al Ayuntamiento de 40,82 m<sup>2</sup> de techo que deberá ser compensada económicamente.
- Según los acuerdos alcanzados y en atención a las correspondientes compensaciones económicas que se contemplan en el apartado siguiente, a la mercantil "**Mora Rodero, S.L.**" se le adjudica el restante aprovechamiento del Ayuntamiento (1.574,90 m<sup>2</sup>).

En definitiva, y en atención a la adjudicación entre los particulares del aprovechamiento municipal, los derechos sobre el aprovechamiento quedan repartidos de la siguiente manera:



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

PROPIETARIO	% DERECHO	DERECHO AL APROVECHAMIENTO
"MORA RODERO, S.L."	93,70	4.169,66
Pedro Fernández	6,30	280,35
	100,00	4.450,01

### 3. 3. CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO. VALORACION.-

A continuación se procede a justificar la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, en cumplimiento del mandato recogido en el artículo 69.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto legislativo 1/2005.

En el presente proyecto se propone al Excmo. Ayuntamiento que los particulares propietarios patrimonialicen el 100% del aprovechamiento en atención a los acuerdos previos establecidos entre los particulares y la administración actuante, en tanto adquieren el aprovechamiento que teóricamente correspondería a la administración (1.615,72 m<sup>2</sup>) tanto por el 10% de cesión como por su aportación inicial como propietario, compensando económicamente los derechos municipales según las valoraciones y criterios que a continuación se expondrán.

Dicha idea queda justificada por cuanto que D. Pedro Fernández es propietario de una finca con edificación destinada a vivienda habitual, por lo



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
 JARA 31-6°C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

---

que requiere la adjudicación de una parcela de resultado (Finca Resultante nº 3) que permita respetar dicha edificación existente, lo que supone compensar económicamente al Ayuntamiento el equivalente a **40,82 m<sup>2</sup> de techo**, según la adquisición de derechos expuesta en el apartado anterior.

Por otro lado el propietario mayoritario en la Unidad de Actuación, la mercantil "MORA RODERO, S.L." es adjudicataria de los restantes derechos sobre el aprovechamiento municipal (**1.574,90 m<sup>2</sup>**) con la finalidad de compensar la propiedad y los gastos que la mercantil ha empleado con recursos propios en la demolición de edificaciones y cesión de terrenos en Cabo de Palos, según lo mencionado en el apartado 1.2.

En este sentido entendemos positiva la propuesta de reparcelación para el desarrollo urbanístico de la zona, compatibilizando intereses públicos y los de iniciativa privada, ya que se proporcionan fondos de financiación a corto plazo al patrimonio municipal derivados del pago en metálico del equivalente económico del aprovechamiento municipal patrimonializado por los particulares, y al mismo tiempo permite en la reparcelación una adjudicación de parcelas de resultado coherente con las circunstancias concretas de la Unidad de Actuación y la realidad física de la estructura de la propiedad. Asimismo la propuesta da solución al problema existente durante largo tiempo en la subida al Faro de Cabo de Palos.

Por todo ello, y a los efectos de determinar la cuantía económica de la compensación en metálico al Ayuntamiento se procede a la valoración del aprovechamiento urbanístico mediante el "Método Residual", según el cual, partiendo del valor de venta determinado de la edificación que se pueda construir y detrayendo todos los componentes de ese precio relativos a gastos, licencias, etc, se alcanzará el valor del metro cuadrado de aprovechamiento.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

En atención a las circunstancias del mercado podemos mantener que en el ámbito de San Antón una vivienda de tres habitaciones con 90 metros cuadrados útiles y 120 m<sup>2</sup> construidos incluidas zonas comunes, tiene un valor en venta de 200.000 €, de tal manera que el valor unitario del metros cuadrado construido (valor en venta) es de **1.666, 55 €**.

El costo unitario del metro cuadrado construido de esta vivienda es de **788,15 €**. Dicho valor es el resultado de la estimación de los costos de construcción que se corresponden con la edificación prevista, incluyendo los gastos generales del constructor y su beneficio industrial, así como los gastos necesarios de la promoción (impuestos, tasas y licencias, honorarios facultativos, seguros, gastos de administración de la promoción, etc.), y gastos financieros, tal y como se desglosa a continuación:

**PRECIO UNITARIO M2 CONSTRUIDO**

**PEM**

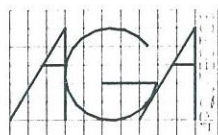
PEM OBRA s/colegio		480,00 €/m2 construido
PEM SEG. SALUD	4 % s/PEM OBRA	19,20 €/m2 construido
PEM TELECOMUNICACIONES	5,5 % s/PEM OBRA	26,40 €/m2 construido
<b>Total</b>		<b>525,60 €/m2 construido</b>

**PEC**

GASTOS GENERALES	14 % s/PEM TOTAL	73,58 €/m2 construido
BENEFICIO INDUSTRIAL	6 % s/PEM TOTAL	31,54 €/m2 construido
<b>Total</b>		<b>630,72 €/m2 construido</b>

**HONORARIOS**

Arquitecto	8 % s/PEM OBRA Y SS	39,94 €/m2 construido
Aparejador	2,4 % s/PEM OBRA Y SS	12,61 €/m2 construido
Estudio de Seguridad y Salud	12 % s/PEM SS	2,30 €/m2 construido
Coordinación de Seguridad y Salud	12 % s/PEM SS	2,30 €/m2 construido
Ingeniero de Telecomunicaciones	15 % S/PEM TELECOM.	3,96 €/m2 construido
Proyecto y dirección de instalación grúa		0,50 €/m2 construido
<b>Total</b>		<b>61,62 €/m2 construido</b>





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

<b>LICENCIAS Y TASAS</b>	5 % s/PEM TOTAL	<b>26,28 €/m2 construido</b>
<b>OTROS GASTOS</b>		
Agua y luz de obra		2,00 €/m2 construido
Proy. Geotécnico		1,50 €/m2 construido
OCT		1,50 €/m2 construido
Libro de edificio		1,00 €/m2 construido
Seguro decenal		1,50 €/m2 construido
Seguro a todo riesgo de Responsabilidad Civil		0,50 €/m2 construido
<b>Total</b>		<b>8,00 €/m2 construido</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	2 % s/PEM TOTAL	<b>10,51 €/m2 construido</b>
<b>GASTOS DE PROMOCIÓN</b>	4 % s/PEM OBRA Y SS	<b>21,02 €/m2 construido</b>
Alquiler o amortización de la oficina		
% de sueldos de empleados asignables		
Suministros de materiales fungibles		
Consumos: teléfonos, agua, luz...		
Asesoría fiscal, laboral y jurídica		
<b>GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES</b>		
Adquisición solar		
	Notaria	0,75 €/m2 construido
	Registro	0,50 €/m2 construido
Obra nueva y P. Horizontal		
	%	
	s/PEM OBRAS	
	1 Y SS + SUELO	
	Impuestos	9,25 €/m2 construido
	Notaria	1,50 €/m2 construido
	Registro	1,00 €/m2 construido
Hipoteca		
	%	
	1 s/Total Resp. Hipot.	
	Impuestos	12,00 €/m2 construido
	Notario	1,00 €/m2 construido
	Registro	4,00 €/m2 construido
<b>Total</b>		<b>30,00 €/m2 construido</b>
<b>TOTAL</b>		<b>788,15 €/m2 construido</b>



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
 JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

Una vez determinados los valores unitarios anteriores para obtener el valor residual del suelo aplicamos la formula establecida por las Normas Técnicas de Valoración Catastral (RD 1020/93).

$$F = Vm/1,4 - Ci$$

Donde,

F, valor de repercusión del suelo

Vm, valor en venta del producto inmobiliario.

Ci, coste de construcción de la edificación prevista

De tal manera que resulta un valor de repercusión del suelo es de **402,32 € por metro construido.**

$$F = (1.666,55 \text{ €/m}^2_{\text{construido}}/1,4) \times 788,15 \text{ €/m}^2_{\text{construido}} = 402,32 \text{ €/m}^2_{\text{construido}}$$

Por comparación, y asumiendo el criterio comunmente aceptado de que el coste del suelo, su repercusión, representa un 25% del precio final del producto inmobiliario podemos establecer que el valor de repercusión es **416,67 € el metro construido.**

En definitiva, y a la vista de los resultados obtenidos podemos establecer como valor medio de repercusión del suelo de **409,49 €/m2 construido.**

Establecida esta valoración procede cuantificar las compensaciones económicas por el aprovechamiento municipal adjudicado a los propietarios.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6° C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

Así, **D. Pedro Fernández** debe pagar **16.715,55 €** por los **40,82 m<sup>2</sup> edif.**, que adquiere del Ayuntamiento.

$$280,35 \text{ m}^2_{\text{edif.}} \text{ (aprov. adjudicado)} - 239,53 \text{ m}^2_{\text{edif.}} \text{ (aprov. teórico)} = \\ = 40,82 \text{ m}^2_{\text{edif.}} \text{ (exceso de aprovechamiento)}$$

$$40,82 \text{ m}^2_{\text{edif.}} * 409,49 \text{ € / m}^2_{\text{edif.}} = 16.715,55 \text{ €.}$$

Por lo que respecta a la mercantil "**Mora Rodero, S.L.**" se determina la compensación en metálico correspondiente teniendo en cuenta que asume la demolición de edificaciones situadas en las subida al Faro de su propiedad y la cesión del terreno necesario para llevar a cabo el ensanchamiento de dicha subida, resultando adjudicatario de los derechos sobre el aprovechamiento del Ayuntamiento en la Unidad de Actuación.

A continuación se valoran las fincas de resultado en las que se materializarían los derechos del Excmo. Ayuntamiento en la reparcelación adquiridos por la mercantil "Mora Rodero, S.L."

En este sentido se mantiene la valoración realizada mediante el método residual, si bien respecto de la **finca resultante número 2** los **409,49 € / m<sup>2</sup> edif** se minoran en un **11,00%** al existir posibles limitaciones derivadas de la colindancia con una edificación existe. De esta manera el aprovechamiento de esta finca se valora en **368,54 € / m<sup>2</sup> edif.**

Por todo ello se valoran los derechos del Ayuntamiento en **555.597,63 €**, tal y como se expone en el siguiente cuadro:



AMAT - GADEA. ARQUITECTOS S.L.  
 JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

	m2 edificables	€/m2 edif.	Total (€)	Gastos Urb (€).	Valor (€)
<b>Finca Resultante nº 2</b>	772,78	368,54	284.800,34	34.629,88	250.170,46
<b>Finca Resultante nº 4</b>	513,81	409,49	210.400,06	23.032,95	187.367,11
<b>Finca Resultante nº 5 *</b>	288,31	409,49	118.060,06		118.060,06
					<b>555.597,63</b>

\* Esta finca nº 5 es la materialización del 10% de aprovechamiento que corresponde ceder al "Mora Rodero, S.L."

En relación con los terrenos de Mora Rodero, S.L. en Cabo de Palos se establece una valoración de gastos que asciende a la cantidad de **399.682,00 €**, que se desglosan de la siguiente manera:

Adquisición Finca Registral Nº 4.234	270.450,00
Minuta notaria compraventa F.R. nº 4.234	470,59
Minuta registro de la propiedad inscripción	239,77
Impuestos compraventa de F.R. Nº 4.234	18.931,50
Adquisición Finca Registral nº 38.297	102.172,05
Minuta notaria compraventa F.R. Nº 38.297	266,74
Minuta registro de la propiedad inscripción	142,85
Impuestos compraventa de F.R. Nº 38.297	7.152,04
→ Asesoramiento técnico (incluido IVA)	6.000,00
Proyecto demolición (incluido IVA)	1.392,00
Presupuesto de Ejecución Demolición	18.000,00
7 Tasa por licencia urbanística (ruina)	81,35
→ Impuestos de permuta (estimación)	30.000,00
Gastos varios	4.383,11
<b>Subtotal</b>	<b>459.682,00</b>
Ingresos venta	60.000,00
<b>Total gastos</b>	<b>399.682,00</b>



AMAT CADEA ARQUITECTOS S.L.  
 JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

Resultaría un saldo deudor a cargo de la mercantil "Mora Rodero, S.L." de **155.915,63 €**.

Valor de los derechos del Ayto. en la U.A. nº 7 (San Antón)	555.597,63 €
Gastos de Mora Rodero, S.L. por la demolición y cesión de terrenos (Cabo de Palos)	399.682,00 €
	<b>155.915,63 €</b>

En conclusión, en el presente Proyecto de Reparcelación se establece que corresponde paga a **D. Pedro Fernández** en concepto de compensación económica por el exceso de adjudicación de aprovechamiento **16.715,55 euros**. Por lo que respecta a Mora Rodero, S.L. la cantidad asciende a **155.915,63 €**.

### 3. 4. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.-

En atención a los apartados anteriores, la propuesta de adjudicación, que queda grafiada en el plano nº7 "Parcelas Resultantes. Adjudicaciones", es la siguiente:

FINCA	ADJUDICATARIO	NORMA	USO	SUP. (M2 SUELO)	IND. EDIF. (M2/M2)	SUP. EDIF. (M2 TECHO)	CUOTA DE PARCELA (%)
1 - 4 - 5	MORA RODERO	Vc2	RESIDENCIAL	1.617,56	2,10	3.396,88	76,33
2	MORA RODERO	Vc2	RESIDENCIAL	367,99	2,10	772,78	17,37
3	PEDRO FDEZ.	Vc2	RESIDENCIAL	133,50	2,10	280,35	6,30
6	AYTO.		VIARIO	469,59			
<b>TOTAL</b>				<b>2.588,64</b>		<b>4.450,01</b>	<b>100,00</b>

Adjudicación:

Finca: Designación nominal de la finca de resultado según plano.

Cuota: Porcentaje de aprovechamiento que representa cada finca.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

### 3. 5. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES.-

#### FINCA 1 - 4 - 5.-

**Descripción:** finca correspondiente a la parcela 1 - 4 - 5 enclavada en la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón, en Cartagena, con una superficie de MIL SEIS CIENTOS DIECISIETE METROS Y CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (1.617,56 m<sup>2</sup>) con los siguientes linderos: Norte, finca 3 (en proyecto); Sur, calle Doctor López Ibor y finca 6 de viario público (en proyecto); Este, finca 6 de viario público (en proyecto) y Oeste, límite de la Unidad.

Destinada a uso residencial colectivo según norma Vc2.

**Adjudicatario:** La finca descrita se adjudica a "Mora Rodero S.L.", domiciliada en Cartagena, calle Puertas de Murcia nº 8, C.P. 30201 y C.I.F. nº B-30751291.

**Aprovechamiento:** le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación de 76,33%, equivalente a los derechos aportados al Proyecto de Reparcelación.

**Afecciones:** La finca descrita queda afecta al saldo resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, lo que equivale a **CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (152.263,75 €)**.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

Y por razón de su origen:

Gravada la descrita finca con Servidumbre de Desagüe a favor de la finca inscrita con el número registral 2375 por procedencia de la inscripción 7ª, finca 19677, folio 152, libro 258 de la sección 3ª.

*Aparece de la finca nº 1  
proceder de Mn Pedro*

Una hipoteca a favor de Caja de Ahorros del Mediterráneo para responder de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS de principal, de CIENTO CINCO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON DOS CÉNTIMOS de intereses, de VEINTIUNO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS para prestaciones accesorias y de TREINTA Y SEIS MIL SESENTA EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS para costas y gastos.

Formalizada escritura autorizada por el notario de Cartagena D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro el día dos de Abril de 1.997 por un plazo de 151 meses. Constituida en la inscripción 5ª de fecha 24 de Mayo de 1.997.

## FINCA 2.-

**Descripción:** finca correspondiente a la parcela 2 enclavada en la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón, en Cartagena, con una superficie de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (367,99 m<sup>2</sup>) con los siguientes linderos: Norte, finca 6 de viario público (en proyecto); Sur, finca 3 (en proyecto); Este y Oeste finca 6 de viario público (según proyecto).



AMAT - GADEA ARQUITECTOS  
JARA 31-6ª C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

Destinada a uso residencial colectivo según norma Vc2.

**Adjudicatario:** La finca descrita se adjudica a "Mora Rodero S.L.", domiciliada en Cartagena, calle Puertas de Murcia nº 8, C.P. 30201 y C.I.F. nº B-30751291.

**Aprovechamiento:** Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 17,37%, equivalente a los derechos aportados al Proyecto de Reparcelación.

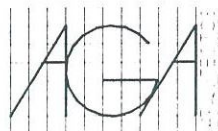
**Afecciones:** La finca descrita queda afecta al saldo resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, lo que equivale a TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (34.649,83 €).

### FINCA 3.-

**Descripción:** finca correspondiente a la parcela 3 enclavada en la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón, en Cartagena, con una superficie de CIENTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (133,50 m<sup>2</sup>) con los siguientes linderos: Norte, finca 2 (en proyecto); Sur, finca 1 - 4 - 5 (en proyecto); Este, finca 6 de viario público (en proyecto) y Oeste, límite de la Unidad.

Destinada a uso residencial colectivo según norma Vc2.

**Adjudicatario:** la finca descrita se adjudica a D. Pedro Fernández Fernández y Dña. Antonia Cortés Fernández en régimen ganancial,



AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L.  
JARA 31-6° C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

---

domiciliados en calle Postigo de Amaro, nº 2, bajo, C.P. 30205, San Antón (Cartagena) con D.N.I. 22.417.542-V y 22.936.399-V respectivamente.

**Aprovechamiento:** Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación de 6,30%, equivalente a los derechos aportados al Proyecto de Reparcelación.

**Afecciones:** La finca descrita queda afecta al saldo resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, lo que equivale a DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS. (12.567,29 €).

Y por razón de su origen:

Una hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, para responder de CUARENTA MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS de principal, SIETE MIL QUINIENTOS Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios, DIEZ MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de intereses de demora y de DOS MIL VEINTIOCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de prestaciones accesorias.

Formalizada escritura autorizada por el notario de Cartagena D. Francisco Javier Huertas Martínez, el día 6 de Febrero de 2002 por un plazo de 120 meses. Constituida en la inscripción 4ª de fecha 4 de Abril de 2002.



AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

---

**FINCA 6.-**

**Descripción:** finca correspondiente a la parcela 6 enclavada en la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón, en Cartagena, con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (469,59 m<sup>2</sup>), con los siguientes linderos: Norte, límite de la Unidad (en proyecto) y finca 1-4-5 (en proyecto); Sur, Calle Doctor López Ibor y finca 2 (en proyecto); Este, límite de la Unidad y Calle Canigo; y Oeste, límite de la Unidad y resto de finca de la misma.

Destinada a viario.

**Adjudicatario:** la finca descrita se adjudica en concepto de cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, domiciliado en calle Sor Francisca Armendáriz, s/n, C.P. 30202, en Cartagena.



AMAT - GADEA. ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

**4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

**4. 1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.-**

Se alude en este punto al Programa de Actuación, que se tramitó anteriormente a la presentación de este Proyecto de Reparcelación, en su apartado 7 relativo a la estimación de los gastos de urbanización.

El total de los mismos asciende a la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS Y OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (199.480,87 €)**.

**4. 2. AFECCIONES TOTALES.-**

Las parcelas resultantes se afectarán, con el porcentaje correspondiente, de los costes de urbanización que resulten definitivamente.

En el listado siguiente se indican las cuotas de participación y cuantificación provisional de cada finca resultante en los costes de urbanización. No obstante, el importe exacto se determinará en el momento de la **liquidación definitiva**, una vez concluidas las obras de urbanización de esta Unidad de Actuación.

**FINCA 1-4-5:** Resulta afecta al 76,33 % de los gastos de urbanización y que se cuantifican provisionalmente en la cantidad de 152.263,75 euros.



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7**  
**SAN ANTÓN - CARTAGENA**

---

**FINCA 2:** Resulta afecta al 17,37 % de los gastos de urbanización y que se cuantifican provisionalmente en la cantidad de 34.649,83 euros.

**FINCA 3:** Resulta afecta al 6,30 % de los gastos de urbanización y que se cuantifican provisionalmente en la cantidad de 12.567,29 euros.

#### **4. 3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-**

Se expone a continuación la Cuenta de Liquidación Provisional, tal y como establece el artículo 175.3.del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.



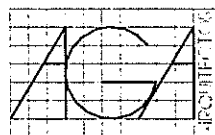
AMAT - GADEA ARQUITECTOS S.L.  
JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA





PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTON - CARTAGENA

TITULAR	DERECHOS SOBRE APROV. %	PARCELAS ADJUDICADAS	APROV. (M2 TECHO)	CUOTA PARTICIPACIÓN PARCELA %		GASTOS URBANIZACIÓN PARCELA (AFECCIÓN €)	EXCESOS ADJ.	DEFECTOS ADJUDICACIÓN
MORA RODERO, SL	93,70	1 4 5	3.396,88	76,33	93,70	152.263,75	0,00	0,00
MORA RODERO, SL		2	772,78	17,37		34.649,83		
PEDRO FERNÁNDEZ	6,30	3	280,35	6,30	6,30	12.567,29	0,00	0,00
AYUNTAMIENTO	0,00	6	0	0	0	0	0,00	0,00
	100,00			100,00	100,00	199.480,87		0,00



AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L.  
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7  
SAN ANTÓN - CARTAGENA

**5. CONCLUSIÓN**

Con el presente documento y los planos que le acompañan se da por concluida la redacción de este **Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 7 de San Antón, en Cartagena**, teniendo los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley 1/ 2.001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia aprobado por el Decreto Legislativo 1/ 2.005, de 10 de junio, Reglamento de Gestión Urbanística y demás normativa de aplicación.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Junta de Gobierno Local de fecha 29/10/07  
se aprobó **INICIALMENTE** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la  
presente diligencia.



Cartagena, 13/11/07  
El Secretario

Cartagena, abril de 2.007



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del  
Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión  
celebrada el día 29/11/2007 se adoptó  
Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE**  
Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma  
parte el presente documento.  
Cartagena, a 13/11/07 de 2007  
EL SECRETARIO DE GERENCIA

AMAT-GADEA ARQUITECTOS S.L. 13/11/07 de 2007

Tomás Amat Tuduri

Jaime Gadea Blanco



AMAT - GADEA. ARQUITECTOS. S.L.  
JARA 31-6ª C - EDIF GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA