

UAS-PS



MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO
Recoge condiciones del acuerdo
C. GOBIERNO de fecha 22 FEB. 2002
EL TÉCNICO MUNICIPAL
29 OCT 2002

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. 1. OBJETO
1. 2. ANTECEDENTES
1. 3. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y REQUISITOS FORMALES
1. 4. SISTEMA DE ACTUACIÓN
1. 5. LEGITIMACIÓN
1. 6. CRITERIOS PARTICULARES. (Art. 98 L.S./76 y 106 a 112 R.G.U.)
1. 7. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS, INTERESADOS Y FINCAS APORTADAS

2. 1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS
2. 2. OTROS INTERESADOS
2. 3. FINCAS APORTADAS Y CUANTIFICACIÓN DE DERECHOS
2. 4. DESCRIPCIÓN DE FINCAS INICIALES Y CONCRECIÓN DE SUS DERECHOS EN LA REPARCELACIÓN

3. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

3. 1. EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD
3. 2. CUADRO DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD
3. 3. DERECHOS SOBRE EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
3. 4. RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES
3. 5. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES
3. 6. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES

4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

4. 1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN
4. 2. HONORARIOS PROFESIONALES
4. 3. AFECCIONES TOTALES
4. 4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5. CUADRO RESUMEN

6. CONCLUSIÓN

7. PLANOS

8. DATOS REGISTRALES

9. ANEXOS



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

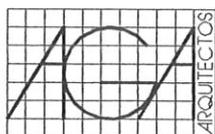
1. 1. OBJETO

Es objeto del presente documento, la elaboración del **Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación número 5 del Barrio Peral Sur** en el término municipal de Cartagena, conforme se determina en el Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de 22 de febrero de 2002.

En dicho Acuerdo es aprobada la propuesta del Concejal delegado de Urbanismo referente al expediente de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.A. nº 5 Peral Sur, presentado por Instituto de Estudios Comerciales S.L.:

“1. Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la U.A. nº 5 Peral Sur, condicionado a que por parte del promotor del proyecto se presente un texto refundido que contenga las modificaciones a que alude el informe técnico, con fecha 12 de diciembre de 2001, del Sr. Arquitecto jefe de Gestión Urbanística.”

En dicho informe se recogen las siguientes variaciones a introducir en este documento y que son:



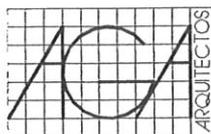
TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

- que en la descripción de fincas iniciales del Proyecto de Reparcelación se ha omitido por error la finca municipal nº 42.394 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Cartagena y que la parte afectada de la misma en la Unidad de Actuación tiene una superficie de unos 250 m².
- Que el derecho de aprovechamiento lucrativo de Ramiro Bermúdez de Castro y Sánchez S.A. equivale a 991,188 unidades de aprovechamiento homogeneizado según el Proyecto de Reparcelación presentado. No obstante se entiende que debería de ser aplicado un coeficiente corrector de forma a la parcela adjudicada 1.1 de 0,89 al existir mayores dificultades para la ejecución de la construcción que en otro lugar. Así mismo, el promotor de esta actuación renuncia a su aprovechamiento adjudicado en proindiviso en dicha parcela, siendo adjudicada en su integridad a Ramiro Bermúdez de Castro y Sánchez S.A. Por lo que se estima la alegación presentada por este propietario incluyendo este coeficiente corrector de forma de 0,89. La participación en los gastos de urbanización de esta parcela seguirá siendo del 12,504 %.

1. 2. ANTECEDENTES

La Unidad de Actuación número 5 del Barrio Peral Sur fue delimitada en el propio Plan General de Cartagena, aprobado el 9 de abril de 1.987, y publicado dicho acuerdo en el B.O.R.M. de fecha 14 de abril de 1.987.

Con fecha 31 de enero de 2001 se presentó ante el Ayuntamiento de Cartagena, por parte del Instituto de Estudios Comerciales S.L., proyecto de



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



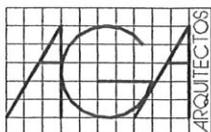
TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

Reparcelación de la UA nº 5 Peral Sur, el cual fue aprobado inicialmente el 30 de marzo de 2001.

Posteriormente se presentó Anexo I al Proyecto de Reparcelación de la UA nº 5 Peral Sur a consecuencia de las recomendaciones advertidas por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena tras realizar la pertinente revisión de dicho proyecto. Tal lo cual, se vuelve a presentar un Anexo II al Proyecto de Reparcelación de la UA 5 del Barrio Peral Sur para subsanar las deficiencias técnicas observadas por los Servicios Municipales de Gestión.

En fase de información pública de este Proyecto se presentó una alegación por parte de Ernesto Bermúdez de Castro, en representación de la mercantil Ramiro Bermúdez de Castro y Sánchez S.A. en la que se oponía al proyecto presentado. Con motivo de la alegación, con fecha 12 de diciembre de 2001, el Sr. Arquitecto jefe de Gestión Urbanística emite un informe donde se requiere a la propiedad la presentación de un nuevo proyecto que recoja las variaciones señaladas con anterioridad a introducir.

Tras propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena acuerda con fecha de 22 de febrero de 2002 aprobar definitivamente el proyecto de Reparcelación de la UA nº 5 Peral Sur, condicionado a que por parte del promotor del proyecto se presente un texto refundido que contenga las modificaciones a que alude el informe técnico de 12 de diciembre de 2001.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

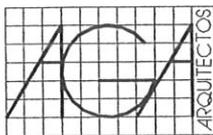
1. 3. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y REQUISITOS FORMALES

Para la redacción del presente documento: “**Proyecto de Reparcelación**”, se estará a lo dispuesto en el articulado de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, así como en lo aún vigente del Texto Refundido de la ley del Suelo y Ordenación Urbana, 1/1.992, y Ley del Suelo estatal de 1976. Así mismo es de aplicación el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3.288/1.978, vigente desde su publicación en el B.O.E. números 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979.

Por R.D. 304/1.993 de 26 de febrero, se aprueba la tabla de vigencias del citado Reglamento de Gestión Urbanística y los artículos que quedan derogados del mismo. También son de aplicación las medidas liberalizadoras en materia de suelo, en lo que se refiere al Aprovechamiento y Cesión de suelo a los Ayuntamientos, aprobadas por R.D. 5 / 1.996, de 7 de junio, vigentes desde su publicación en el B.O.E. número 139, de 8 de junio de 1.996.

Este proyecto se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, aprobado el 9 de abril de 1.987 y publicado en el B.O.R.M. de 14 de abril de 1.987. Esta aprobación definitiva es el requisito formal necesario para la **Reparcelación**. (Art. 80. R.G.U.)

Por ministerio de la Ley, el expediente de reparcelación se ha iniciado por la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Actuación, (art. 101. R.G.U.), aprobada simultáneamente con la del Plan General.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

Como consecuencia de la no adaptación de este Plan General a la vigente ley, se observan diferencias en algunas denominaciones. Este es el caso de la Unidad de Actuación definida en el Plan General frente a la Unidad de Ejecución definida en la ley. En este proyecto se utilizarán indistintamente ambos términos con idéntico significado.

1. 4. SISTEMA DE ACTUACIÓN

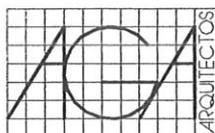
El Plan General de Cartagena establece para la gestión de todas la unidades de actuación en suelo urbano, el sistema de cooperación.

1. 5. LEGITIMACIÓN

Se redacta el proyecto por encargo del “INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES S.L.”. Dicha sociedad es propietaria mayoritaria de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Actuación y promotora del Proyecto de Reparcelación y de los dos Anexos de los que se deriva este documento de “Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la U.A. nº 5 Peral Sur”.

1. 6. CRITERIOS PARTICULARES. (Arts. 98 L.S./76 y 106 a 112 R.G.U.)

No se consideran por esta promotoría criterios particulares a los que este proyecto haya de atenerse.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

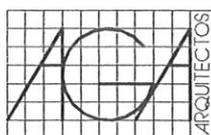
1. 7. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de sus derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas, tal y como se establece en el art. 175.1 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

El contenido de este proyecto se ajusta a las determinaciones, tanto en su documentación como en su contenido, del artículo 175 de la Ley 1/2001 del Suelo regional y artículos 82 y siguientes del R.G.U.

1. 7. 1. Circunstancias que motivan la Reparcelación:

El presente Texto Refundido se redacta como consecuencia del Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de 22 de febrero de 2002, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la UA nº 5 Peral Sur condicionado a la presentación por parte de esta promotoría de un texto refundido que contenga las determinaciones que se recogen en el informe técnico del Sr. Jefe de Gestión mencionado anteriormente.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

1. 7. 2. Descripción de la unidad reparcelable:

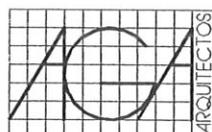
La unidad reparcelable objeto de este proyecto es la definida y delimitada como **U.A. 5 PS** cuya superficie bruta es de **8.423,862 m²** según se desprende de la medición realizada recientemente sobre el levantamiento topográfico efectuado.

Su perímetro es irregular definido por los siguientes linderos:

NORTE: Colegio Hispania.
ESTE: Futura Penetración Este de la Autovía
Cartagena - Murcia.
SUR: Parcelas de uso administrativo y hospitalario.
OESTE: Calle Ángel Bruna y trasera de la edificación
existente

La unidad de actuación está constituida por dos manzanas, las cuales son de uso residencial.

No existe ninguna edificación sobre los terrenos de la Unidad de Actuación ni elementos de otra índole que deban ser eliminados para el desarrollo del Planeamiento.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

1. 7. 3. Criterios de definición y cuantificación de derechos:

Según los definidos en los artículos 175.2 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y 85 y ss. de Reglamento de Gestión Urbanística:

- **El derecho de los propietarios afectados**, será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quedan comprendida en la unidad reparcelable.
- **Se consideran propietarios de las fincas iniciales** aquellos que figuran como titulares en el Registro de la Propiedad y cuyas certificaciones se adjuntan.
- **Prevalecen las superficies** obtenidas de la realidad física de la finca sobre la que reflejen los títulos.
- **Sobre posible discrepancia en el orden de la titularidad de los derechos**, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios.
- **El aprovechamiento susceptible de apropiación** por cada propietario particular será el 90% del aprovechamiento medio resultante de la unidad de actuación. (Art. 69 b) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia).



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

$$Ce = 0,95$$

- Para uso residencial y tipología característica que el Plan General establece como unitario:

$$Vc1 = 0,144 \times Mpx \times Ce = 0,144 \times 100.059 \times 0,95 = 13.688 \text{ ptas/m}^2\text{c.}$$

Siendo el **Mpx** el máximo módulo ponderado de V.P.O. vigente en el ámbito del término municipal. El cual se calcula a partir del precio máximo de venta para viviendas de nueva construcción protegidas por la Comunidad Autónoma y aplicando la siguiente formula:

$$\text{PRECIO MÁXIMO DE VENTA V.P.O.} = 1,2 \times \text{MPX}$$

$$\text{MPX} = \text{PRECIO MÁXIMO DE VENTA V.P.O.} / 1,2$$

$$\text{MPX} = 120.071 / 1,2 = 100.059$$

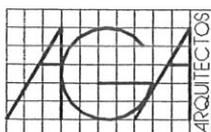
- Coeficientes de homogeneización tipológicos aplicables:

$$Vc3: Ct = 0,80$$

- Coeficientes de uso aplicables:

$$\text{Residencial: } Cu = 1,00$$

Como la normativa permite la edificación en planta baja del espacio residual de patio de manzana para uso no residencial, y además no tiene fachada al vial publico, se le asigna un coeficiente de uso de 0,50.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

No Residencial Interior Patio de Manzana: $C_u = 0,50$

Por otro lado existen diferencias de otra índole que de forma cuantitativamente menos significativa inciden en el valor final de los lotes que puedan adjudicarse y que a juicio de los técnicos que suscriben el presente documento deben ser tenidas en cuenta, ya que uno de ellos constituye la base para las valoraciones catastrales y que son:

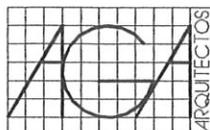
- Coeficientes de ponderación de importancia de calle:

CALLE > 28 m.....	1,05
28 m ≥ CALLE > 15 m.....	1,00
15 m ≥ CALLE > 10 m.....	0,95

- Coeficientes de ponderación de orientación:

NORTE.....	0,95
SUR.....	1,05
ESTE.....	1,05
OESTE.....	0,95

Estos últimos coeficientes se han determinado de modo que en su aplicación sobre un solar cuadrado, con las cuatro orientaciones, coincidan sus aprovechamientos real y homogeneizado.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

- Coeficiente de forma aplicable a la parcela 1.1: 0,875

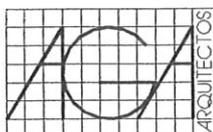
A fin de cumplir con las determinaciones contenidas en el Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la UA nº 5 Peral Sur donde se estima la alegación presentada por Ramiro Bermúdez de Castro y Sánchez S.A., se introduce ahora un coeficiente corrector de forma de 0,875 a aplicar sobre la parcela 1.1, íntegramente adjudicada a Bermúdez de Castro y Sánchez, S.A., al existir mayores dificultades para la ejecución de la construcción que en otro lugar de la Unidad de Actuación.

A los efectos de aplicación de estos coeficientes y del cálculo de los aprovechamientos homogeneizados, se subdivide cada una de las parcelas resultantes susceptibles de adjudicación, en tantas zonas como sea preciso, realizando para cada una de estas zonas el cálculo de su aprovechamiento homogeneizado. A los efectos de cumplir con lo establecido en dicho Acuerdo, las parcelas resultantes E y G correspondientes a la manzana 1, se subdividen en E1 y E2 y G1 y G2. Las parcelas E1 y G1 junto con la parcela F forman la parcela resultante 1.1. adjudicada íntegramente a Bermúdez de Castro y Sánchez, S.A.

- Coste por m² bruto de urbanización:

$$0,033 \times M_{px} \times C_e \times U = 0,033 \times 100.059 \times 0,95 \times 1,10 = 3.451 \text{ ptas/m}^2$$

Siendo **U** el coeficiente de ponderación por morfología del terreno.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

En esta unidad se considera terreno llano y mayor del 28% el porcentaje de superficie de viario respecto de la superficie bruta de toda la unidad de actuación.

1. 7. 5. Criterios de valoración de las indemnizaciones:

Serán evaluadas las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, por que sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización o cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o por ser incompatible con la ordenación.

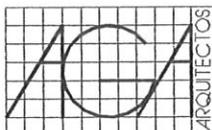
Así mismo se evaluarán derechos de arrendamiento, usufructo o cualquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.

En este caso, no se conocen derechos que deban ser indemnizados.

1. 7. 6. Criterios de adjudicación:

Serán los definidos en el artículo 175.2. de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y artículos 89 y ss. del R.G.U.

Cabe destacar que en la adjudicación debe de procurarse, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, de modo que



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

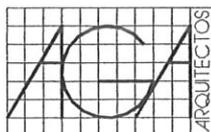
las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en **más de 50 por 100** de su superficie, en terrenos destinados por el Plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada. (Art. 95. R.G.U.)

Así mismo no se podrán adjudicar fincas independientes, inferiores a la parcela mínima edificable exigidas en el planeamiento.

No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

- a) Los terrenos edificados con arreglo a planeamiento.
- b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia es más o menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15% de éste último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

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

2. 1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

"INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES S.L."

Domicilio: C/ Salzillo Nº 1. Bajo. Murcia

"RAMIRO BERMÚDEZ DE CASTRO Y SÁNCHEZ, S.A."

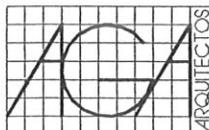
Domicilio: C/ Palas, 10. Cartagena.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Domicilio: C/ Sor Francisca Armendáriz. Cartagena

2. .2. OTROS INTERESADOS

No se conoce la existencia de otros interesados.



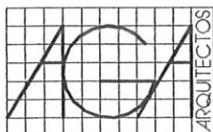
AMAT - GADEA. ARQUITECTOS. S.L.
JARA 31-6º C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

2. 3. FINCAS APORTADAS Y CUANTIFICACIÓN DE DERECHOS

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA (m ²)	% APORTACIÓN
"RAMIRO BERMÚDEZ DE CASTRO Y SÁNCHEZ, S.A."	1.060,143	12,5850
"INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES, S.L."	6.931,271	82,2813
EXCMO. AYUNTAMIENTO	432,448	5,1337
TOTAL PARTICULARES	8.423,862	100,0000



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

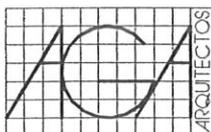
2. 4. DESCRIPCIÓN DE FINCAS INICIALES Y CONCRECIÓN DE SUS DERECHOS EN LA REPARCELACIÓN

2. 4. 1. Finca Registral 42.390. (Finca "A")

RUSTICA: Parcela de tierra de secano, con árboles de diferentes clases, parte de la Hacienda denominada de los Palmeros, en el Paraje de Siles, Diputación de San Antonio Abad, Termino Municipal de Cartagena. Tiene una superficie de setenta áreas, dieciocho centiáreas, cinco decímetros cuadrados, o sea siete mil dieciocho metros, cinco decímetros cuadrados (7.018,05. m²). Linda: Norte, Colegio Hispania, Edificio Roca y Calle Ángel Bruna; Sur, Solar de Bermúdez de Castro y propiedad del Ayuntamiento de Cartagena; Este, parcelas que se segrean bajo las letras C y D; y Oeste, Calle Ángel Bruna, y parte posterior del Edificio Roca y Unidad de Actuación PS4, coincidente con el eje de la calle Prolongación de Ángel Bruna.

Tras reciente medición topográfica realizada, tiene una superficie de **seis mil novecientos treinta y un metros, veintisiete decímetros, un centímetro cuadrado** (6.931,271 m²).

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena Número 2 con el número 42.390, Folio 199, Libro 514, Tomo 2.511.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

Se forma por segregación de la finca 42.386, folio 195, de este libro, inscripción 1ª.

Esta finca pertenece a la empresa mercantil "INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES MURCIA, S.L.", domiciliada en Murcia, calle Salzillo nº 1, bajo, con C.I.F: B-30362636, constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada el veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario de Murcia don Luis Lorenzo de Vega, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Murcia, por título de compra a Doña María del Carmen Martínez Martínez y Don Alfonso Martínez Martínez, según escritura otorgada el veintitrés de Marzo de mil novecientos noventa y nueve ante el Notario de Cartagena Don Antonio Trigueros Fernández.

Cargas: Hipoteca constituida en la inscripción 3ª a favor de la "Caja de Ahorros de Murcia", para responder de las siguientes cantidades: a) Para la devolución del préstamo: **ciento un millones de pesetas (607.022,23 Euros)**. b) Para costas y gastos: **veinticinco millones doscientas cincuenta mil pesetas (151.755,56 Euros)**. c) Para intereses remuneratorios: **cuatro millones doscientas noventa y dos mil quinientas pesetas (25.698,44 Euros)**. d) Para intereses de demora: **veinte millones setecientos cinco mil pesetas (124.439,56 Euros)**. Y e) Para prestaciones accesorias: **cinco millones cincuenta mil pesetas (30.351, 11 Euros)**. Formalizada en escritura autorizada por el



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

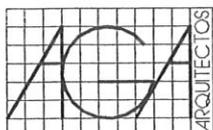
Notario de Cartagena Don Antonio Trigueros Fernández, el veintitrés de Marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Afecciones por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones por la mencionada hipoteca.

2. 4. 2. Finca Registral 39.051. (Finca "B")

"RÚSTICA.- Tierra secano situada en el paraje de Los Majuelos, del Barrio de Peral, diputación de San Antonio Abad de este termino, con una superficie de **mil sesenta metros, catorce decímetros y tres centímetros cuadrados** (1.060,143 m²), que linda: Norte, con propiedad del "Instituto de Estudios Comerciales, S.L."; al Sur con finca de la que se segrega; al Este con propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y al Oeste con Calle Prolongación Ángel Bruna.

La descrita finca es parte de la siguiente: **"RÚSTICA.-** Tierra secano situada en el paraje de Los Majuelos, del Barrio de Peral, diputación de San Antonio Abad de este término, cuya cabida en virtud de segregación practicada (según indica la nota al margen de su inscripción 1ª) quedó reducida a una hectárea, diecisiete áreas y cuarenta y ocho centiáreas y linda al Norte, camino; Sur con la Mancomunidad de los Canales del Taibilla y el Instituto Nacional de la Vivienda; Este finca propiedad Municipal y al Oeste finca de Ruperto Torres y Salvador Moreno."



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



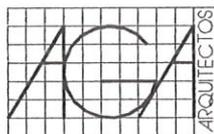
TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

La anterior descripción se vió alterada a consecuencia de la nota marginal de fecha 30 de enero 1.996 que dice así: "De esta finca se segregan 357 metros, 2 decímetros cuadrados, que se cancelan totalmente en cuanto a su dominio, que correspondía a "Ramiro Bermúdez de Castro y Sánchez, S.A.", como consecuencia de inscribirse hoy la reparcelación de la Unidad de Actuación nº 4.2 Barrio Peral Sur siendo la finca de resultado que se corresponde por subrogación real con esta finca, por razón de titularidades, la finca 41.505, folio 120, libro 487 de San Antón."

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena Número 2 con el número 39.051, Folio 159, Libro 469, Sección 3º.

Esta finca pertenece a "RAMIRO BERMÚDEZ DE CASTRO Y SÁNCHEZ, S.A." , domiciliada en Cartagena, calle Palas nº 10, entresuelo, con C.I.F: A-30608619, constituida en virtud de escritura otorgada el trece de Noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario de Cartagena don Miguel Cuevas Cuevas, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Murcia, por titulo de compra en escritura otorgada en Cartagena el dos de Julio de mil novecientos sesenta y cuatro ante el Notario Don Pelayo Hornillos.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

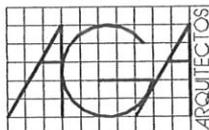
2. 4. 3. Finca Registral 15.800. (Finca "C")

"RÚSTICA.- Tierra secano situada en el paraje de Los Majuelos, del Barrio de Peral, diputación de San Antonio Abad de este termino, con una superficie de **ciento ochenta y dos metros, cuarenta y cuatro decímetros y ocho centímetros cuadrados** (182,448 m²), que linda: Norte, con propiedad del "Instituto de Estudios Comerciales, S.L."; al Sur con finca de la que se segrega; al Este con propiedad del "Instituto de Estudios Comerciales, S.L." y al Oeste con propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

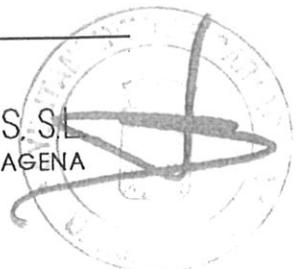
La descrita finca es parte de la siguiente: **RÚSTICA.-** Tierra secano situada en el paraje de Los Majuelos, del Barrio de Peral, diputación de San Antonio Abad de este termino, cuya cabida es de mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados que forma parte de la manzana 692 y linda al Sur, calle proyectada y al Norte, Este y Oeste con resto de la misma manzana propiedad de J. López.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena Número 1 con el número 15.800, Folio 166, Libro 206, Tomo 980, Sección 3º.

Esta finca pertenece al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA, domiciliado en Cartagena, calle Sor Francisca Armendáriz, con C.I.F: P-30016005, por titulo de compra a "La



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

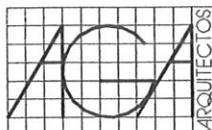
Compañía del Ensanche Urbanización y Saneamiento de Cartagena" en escritura otorgada en Cartagena el siete de Diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, número de protocolo 1.556, ante el Notario Don Pelayo Hornillos.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

2. 4. 4. Finca Registral 42.394. (Finca "D")

"RÚSTICA.- Tierra secano, parte de la Hacienda llamada "Los Palmeros" situada en el paraje de Siles, diputación de San Antonio Abad de este término municipal de Cartagena, con una superficie de **doscientos cincuenta metros cuadrados** (250,000 m²), que linda: Norte, con Colegio Hispania, Edificio Roca y Calle Ángel Bruna; al Sur con finca registral nº 42.390 propiedad del "Instituto de Estudios Comerciales, S.L."; al Este con Colegio Hispania, Edificio Roca y Calle Ángel Bruna y al Oeste con finca registral nº 42.390 propiedad del "Instituto de Estudios Comerciales, S.L.".

La descrita finca es parte de la siguiente: **"RÚSTICA.-** Tierra secano, con árboles de diferentes clases, parte de la Hacienda llamada "Los Palmeros", en el paraje de Siles, diputación de San Antonio Abad, termino municipal de Cartagena, cuya cabida es de dos mil quinientos ochenta y siete metros cuadrados, que linda: Norte con la finca registral nº 42.392 propiedad del Ayuntamiento, que termina en punta formada por



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



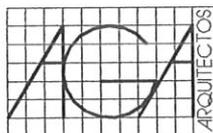
TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

las parcelas letras C), E) y F) y la parcela F), de los señores Martínez Martínez; Sur con Rotonda, Este, parcela F), resto de finca matriz y Oeste, parcela C), que se transmite al Excmo. Ayuntamiento y Unidad de Actuación PS 5.

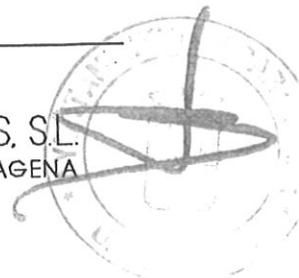
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena Número 2 con el número 42.394, Folio 203, Libro 514, Tomo 2.511, Sección de San Antón.

Esta finca pertenece al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA, domiciliado en Cartagena, calle Sor Francisca Armendáriz, con C.I.F: P-30016005, por escritura de permuta otorgada por D^a María del Carmen y D. Alfonso Martínez Martínez y el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena otorgada ante el Notario de Albacete D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro en 22 de octubre de 1996, número de protocolo 3.446.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.



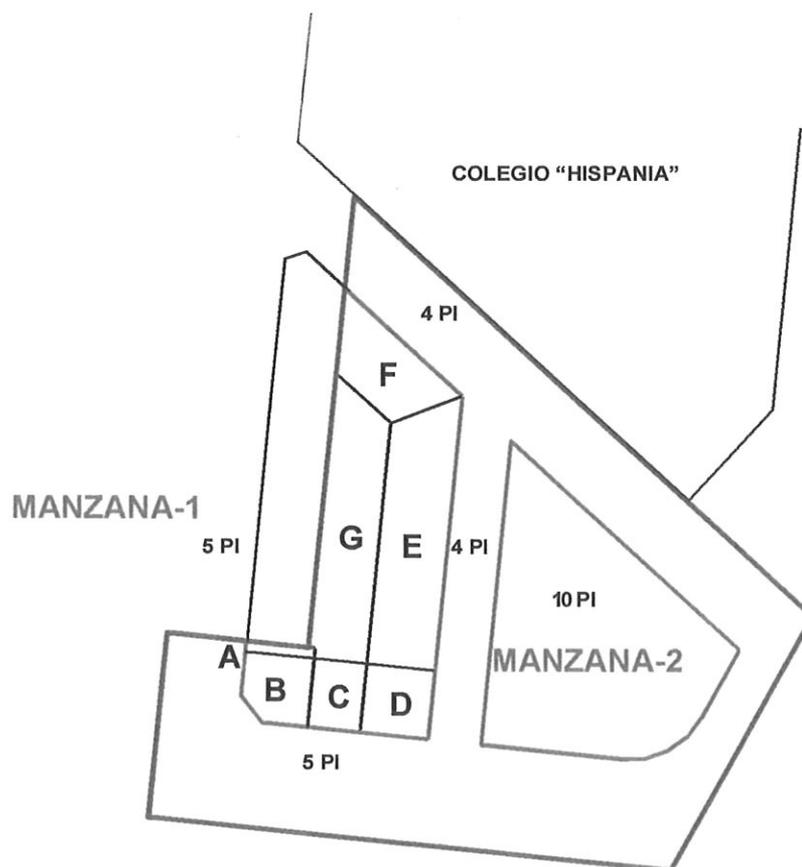
AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L.
JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL-30201 CARTAGENA



3. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

3. 1. EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD

Para el calculo de la **edificabilidad** de la **MANZANA 1** de la Unidad de Actuación se ha procedido a la división de esta como ha continuación se grafía en el plano. Esta división en zonas esta condicionada por el número de plantas que permite el P.G.O.U. para cada una de las fachadas de la manzana.



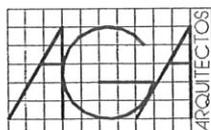
TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

3. 1. 1. Manzana 1

ZONA	PARTE	SUPERFICIES			PL.	EDIF. (m ² /m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
		FACHADA (m)	FONDO (m)	TOTAL (m ²)			
A	VIVIENDA	2,040	14,160	28,886	5	144,432	170,952
	BAJO	2,040	13,000	26,520	1	26,520	

ZONA	PARTE	SUPERFICIES				PL.	EDIF. (m ² /m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
		FACHADA (m)	FONDO (m)	CHAFLÁN (m ²)	TOTAL (m ²)			
B	VIVIENDA	13,000	13,000	-10,534	158,466	5	792,330	1.018,418
	BAJO	13,000	13,000	-10,534	158,466	1	158,466	
	VUELOS	23,318	0,580	---	13,524	5	67,622	

ZONA	PARTE	SUPERFICIES			PL.	EDIF. (m ² /m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
		FACHADA (m)	FONDO (m)	TOTAL (m ²)			
C	VIVIENDA	10,000	14,160	141,600	4	566,400	696,400
	BAJO	10,000	13,000	130,000	1	130,000	



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

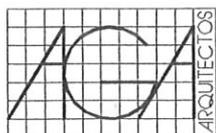


TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

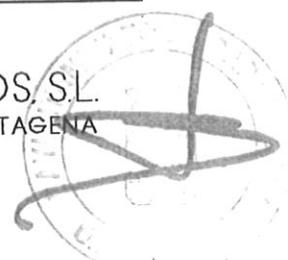
ZONA	PARTE	SUPERFICIES			PL.	EDIF. (m ² /m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
		FACHADA (m)	FONDO (m)	TOTAL (m ²)			
D	VIVIENDA	13,000	13,000	169,000	4	676,000	1.074,320
	BAJO	26,000	13,000	338,000	1	338,000	
	VUELOS	26,000	0,580	15,080	4	60,320	

ZONA	PARTE	SUPERFICIES			PL.	EDIF. (m ² /m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
		FACHADA (m)	FONDO (m)	TOTAL (m ²)			
E	VIVIENDA	47,924	14,160	678,604	3	2035,812	2.658,824
	BAJO	47,924	13,000	623,012	1	623,012	

ZONA	PARTE	SUPERFICIES			PL.	EDIF. (m ² /m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
		FACHADA (m)	FONDO (m)	TOTAL (m ²)			
F	VIVIENDA	21,993	14,160	311,421	3	934,263	1.220,172
	BAJO	21,993	13,000	285,909	1	285,909	



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
G	542,878	542,878

TOTAL SUP. EDIF. MANZANA 1	7.381,964 m ²
----------------------------	--------------------------

3. 1. 2. Manzana 2

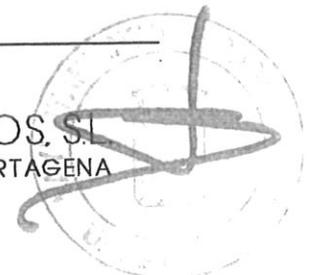
MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	NORMA	COEFICIENTE EDIF. (m ² /m ²)	TOTAL EDIF. (m ²)
2	1.689,318	E1(2,46)	2,460	4.155,722

3. 1. 3. Total Superficie Edificable de la Unidad

MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
1	7.381,964
2	4.155,722
TOTAL	11.537,686



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

3. 2. CUADRO DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD

MANZ.	ZONA	SUP. SUELO (m ²)	NORMA	SUP. EDIF. (m ²)	CH ₁	CH ₂	CH ₃	CH ₄	CH ₅	APROV. HOMOG.		
1	A	26,454	Vc3	170,952	0,80	1,00	1,05	0,95		136,420		
	B.1	79,233		509,209			1,05	0,95		406,349		
	B.2	79,233		509,209			1,00	1,05		427,736		
	C	130,000		696,400			1,00	1,05		584,976		
	D.1	84,500		537,160			1,00	1,05		451,214		
	D.2	84,500		537,160			0,95	1,05		428,654		
	E.1	55,783		238,065			0,95	1,05	0,875	166,251		
	F	285,906		1.220,172			0,95	0,95		770,945		
	G.1	58,314		58,314			0,50	1,00	1,00	40,825		
	E.2	567,233		2.420,759			1,00	0,95	1,05	1.931,766		
	G.2	484,564		484,564			0,50	1,00	1,00	193,825		
	Total	1.935,721		Vc3			7.381,964					5.538,961
	Manzana-2	1.689,318		E1 (2,460)			4.155,722	0,80	1,00	0,96	0,97	
Total Manzanas	3.625,039		11.537,686						8.634,808			
Viario	4.798,823											
TOTAL U.A.	8.423,862		11.537,686						8.634,808			



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

3. 6. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES

3. 6. 1 Parcela 1. 1

URBANA: Solar edificable en el Barrio Peral, término municipal de Cartagena. Su superficie es de cuatrocientos metros cuadrados. Linda:

NORTE: Calle Antonio Machado.

ESTE: Calle Gabriel Miro.

SUR: Parcela 1.2.

OESTE: Trasera de el Edificio Roca.

A los efectos del artículo 172 R.G.U. se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral numero 42.390 de conformidad con el Proyecto de Reparcelación de la U.A. PS 5 del Barrio Peral.

Adjudicada: a “RAMIRO BERMÚDEZ DE CASTRO Y SÁNCHEZ, S.A.”.

Valor: trece millones, trescientas ochenta y siete mil, ciento cincuenta y una pesetas (13.387.151 Ptas.), o sea, 80.458,40 euros.

Cargas: Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: cinco millones, trescientas dieciséis mil, cuatrocientas setenta y tres pesetas (5.316.473 Ptas.), que corresponde al 12,50% de los gastos totales estimados según se deduce de la **CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

El acuerdo de aprobación provisional del Proyecto de Reparcelación de la UA nº 5 Peral Sur, de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de 22 de febrero de 2.001, respeta en todos sus parámetros la cuenta de liquidación provisional, por lo que la cuota de la participación en gastos de la parcela 1.1 sigue siendo del 12,504 %.

3. 6. 2 Parcela 1. 2

URBANA: Solar edificable en el Barrio Peral, término municipal de Cartagena. Su superficie es de mil quinientos treinta y cinco metros, setenta y dos decímetros y un centímetro cuadrado. Linda:

NORTE: Parcela 1.1.

ESTE: Calle Gabriel Miro

SUR: Calle Antonio Lauret Navarro

OESTE: Calle Ángel Bruna y trasera del Edificio Roca.

A los efectos del artículo 172 R.G.U. se hace constar que la finca descrita procede de la fincas registrales numero 39.051 y 42.390 de conformidad con el Proyecto de Reparcelación de la U.A. PS 5 del Barrio Peral.

Adjudicada: al “**INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES S.L.**”

AGA

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



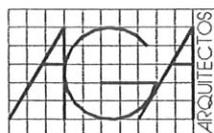
TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

Valor: sesenta y dos millones, cuatrocientas treinta mil, ciento cuarenta y siete pesetas (62.430.147 Ptas.), o sea, 375.212,74 euros.

Cargas: Hipoteca constituida en la inscripción 3ª a favor de la "Caja de Ahorros de Murcia", para responder de las siguientes cantidades: a) Para la devolución del préstamo: **ciento un millones de pesetas (607.022,23 Euros)**. b) Para costas y gastos: **veinticinco millones doscientas cincuenta mil pesetas (151.755,56 Euros)**. c) Para intereses remuneratorios: **cuatro millones doscientas noventa y dos mil quinientas pesetas (25.698,44 Euros)**. d) Para intereses de demora: **veinte millones setecientas cinco mil pesetas (124.439,56 Euros)**. Y e) Para prestaciones accesorias: **cinco millones cincuenta mil pesetas (30.351, 11 Euros)**. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Trigueros Fernández, el veintitrés de Marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Afecciones por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones por la mencionada hipoteca.

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: veintidós millones, ciento sesenta mil, cincuenta y una pesetas (22.160.051 Ptas.), que corresponde al 52,12% de los gastos totales estimados según se deduce de la **CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

3. 6. 3 Parcela 2. 1

URBANA: Solar edificable en el Barrio Peral, término municipal de Cartagena. Su superficie es de mil seiscientos ochenta y nueve metros, treinta y un decímetros y ocho centímetros cuadrados. Linda:

NORTE: Calle Antonio Machado.

ESTE: Calle Antonio Lauret Navarro.

SUR: Calle Antonio Lauret Navarro.

OESTE: Calle Gabriel Miro.

A los efectos del artículo 172 R.G.U. se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral numero 42.390 de conformidad con el Proyecto de Reparcelación de la U.A. PS 5 del Barrio Peral.

Adjudicada: al “**INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES S.L.**”

Valor: cuarenta y siete millones, novecientos setenta y tres mil, doscientas cuarenta y cinco pesetas (42.375.954 Ptas.), o sea, 254.684,61 euros.

Cargas: Hipoteca constituida en la inscripción 3ª a favor de la “Caja de Ahorros de Murcia”, para responder de las siguientes cantidades: **a)** Para la devolución del préstamo: **ciento un millones de pesetas (607.022,23 Euros).** **b)** Para costas y gastos: **veinticinco millones doscientas cincuenta mil pesetas (151.755,56 Euros).** **c)** Para intereses remuneratorios: **cuatro millones doscientas noventa y**



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



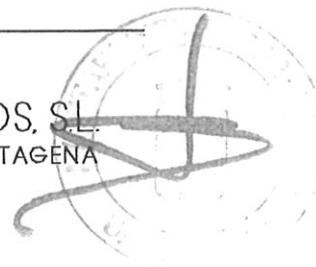
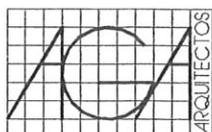
TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

dos mil quinientas pesetas (25.698,44 Euros). d) Para intereses de demora: veinte millones setecientas cinco mil pesetas (124.439,56 Euros). Y e) Para prestaciones accesorias: cinco millones cincuenta mil pesetas (30.351, 11 Euros). Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Trigueros Fernández, el veintitrés de Marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Afecciones por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones por la mencionada hipoteca.

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: quince millones, cuarenta y una mil, seiscientas cincuenta y ocho pesetas (15.041.658 Ptas.), que corresponde al 35,38% de los gastos totales estimados según se deduce de la **CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

Afecciones por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones por la mencionada hipoteca.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

3. 6. 3 Viario

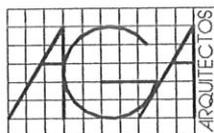
Trozos de terreno de extensión total de cuatro mil setecientos noventa y ocho metros, ochenta y dos decímetros y tres centímetros cuadrados, que son de uso público para la instalación del viario de la U.A. PS 5. Linda:

NORTE: Colegio "Hispania" y U.A. PS-7.

ESTE: Penetración Este.

SUR: Sistemas Generales Administrativos.

OESTE: Prolongación Calle Ángel Bruna.



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR**4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL****4. 1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

COSTE UNITARIO DE LA URBANIZACIÓN (Ptas/m ²)	SUP. SUELO U.A. (m ²)	PRESUPUESTO BRUTO DE URBANIZACIÓN (3.451 x 8.423,862) (Ptas)	I.V.A. (16%) (Ptas.)	TOTAL (Ptas.)
3.451	8.423,862	29.070.748	4.651.320	33.722.068

4. 2. HONORARIOS PROFESIONALES

Comprende el coste de servicios profesionales realizados por distintos técnicos, tanto en la confección de los distintos proyectos como en la supervisión y dirección de las obras de urbanización correspondientes.

HONORARIOS PROFESIONALES	GASTO (Ptas.)	I.V.A. (16%) (Ptas.)	TOTAL (Ptas.)
REPARCELACIÓN	900.000	144.000	1.044.000
TOPOGRAFÍA	250.000	40.000	290.000
URBANIZACIÓN	2.500.000	400.000	2.900.000
PUBLICACIONES (Comunicaciones, etc.)	100.000	16.000	116.000
TOTAL	3.750.000	600.000	4.350.000



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

6. CONCLUSIÓN

Con el presente documento y los planos que le acompañan se da por concluida la redacción de este documento, teniendo los efectos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística y demás normativa de aplicación.

Cartagena, abril de 2.002

Los arquitectos



Tomás Amat Tuduri

Jaime Gadea Blanco

TEXTO REFUNDIDO
Recoge condiciones del acuerdo
GOBIERNO de fecha 22 FEB 2002
EL TECNICO MUNICIPAL
29 OCT 2002

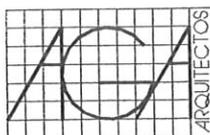


AMAT - GADEA ARQUITECTOS, S.L.
JARA 31-6ª C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

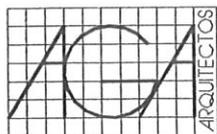
7. PLANOS

- 7. 1. Situación en el Territorio. E: 1/25.000
- 7. 2. Situación. P.G.M.O. E: 1/1.000
- 7. 3. Topográfico. E: 1/500
- 7. 4. Delimitación y Concreción de la Unidad de Actuación. E: 1/500
- 7. 5. Fincas Iniciales. E: 1/500
- 7. 6. Fincas Resultantes. E: 1/500
- 7. 7. Adjudicación de las Fincas Resultantes. E: 1/500
- 7. 8. Cesiones. E: 1/500
- 7. 9. Cédulas Urbanísticas. E: 1/500
 - 7. 9. 1. Cédula Urbanística: **PARCELA 1.1.**
 - 7. 9. 2. Cédula Urbanística: **PARCELA 1.2.**
 - 7. 9. 3. Cédula Urbanística: **PARCELA 2.1.**
 - 7. 9. 4. Cédula Urbanística: **VIARIO.**



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

8. DATOS REGISTRALES



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



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

8.1. FINCA NÚMERO: 39.051



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



NOTAS MARGINALES

Nº DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA NUM. 39051

Autoliquidado el impuesto, arduos carta de pago. Certificado, 28 de Noviembre de 1994.

Afecta esta finca durante 2 años al pago del Impuesto de Transmisiones por los actos causantes del asiento. Anteriormente auto liquidado exento.

CARTAGENA 28 NOVIEMBRE 1994

AS 116...!!! Segura

De esta finca se segregan 357 metros cuadrados enclavados que se cancelan totalmente en cuanto a su dominio, que corresponden a "Rancho Benavente de Santos y Sánchez P.A. en sus consecuciones de terreno hoy la re-privatización de la Unidad de Actuación N° 4.2 Barrio Fejal Sur 1.ª Etapa es la promulgada 1.ª finca 41501 folio III libro 4971 de San Pedro, Cartagena 30 de Mayo - 1996. Confrontada esta nota se observa que en su línea octava después de "Sur" debe decirse las palabras siguientes: "verbo la finca de resultado que se corresponde por segregación".

Table with multiple empty rows for additional notes or data.

NOTAS MARGINALES

N.º DE ORDEN
DE LAS
INSCRIPCIONES

FINCA NUM (39.053-) Ind. g. c. 39 05 L 161

real con esta finca, por razón de identidad de
finca 41505 folio 120 lto 487 de San Agustín
Lugar y fecha ut supra. - D. J. J.

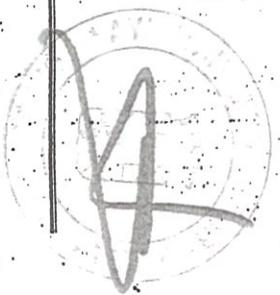


- CARTAGENA - 5 ABRIL 1996

SECRETARÍA DE LA
NOTA
(Artículo 832)

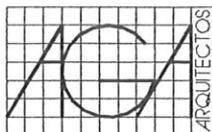
CIUDAD DE CARTAGENA II
SECRETARÍA DE LA
NOTA
(Artículo 832 del Reglamento del Registro)

RECORRIDO



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

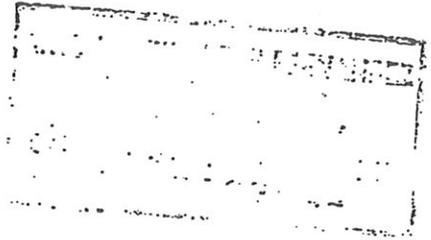
8.2. FINCA NÚMERO: 42.390



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



2U2726895



NUMERO MIL SEIS.-

EN CARTAGENA, mi residencia a veintitrés
de Marzo de mil novecientos noventa y nueve.

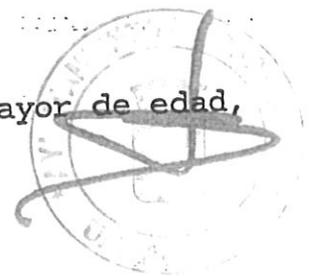
Ante mí, ANTONIO TRIGUEROS FERNANDEZ, Nota-
rio del Ilustre Colegio de Albacete.

- COMPARECEN: -

DE UNA PARTE COMO VENEDORES: -

DOÑA MARIA DEL CARMEN MARTINEZ MARTINEZ,
mayor de edad, casada con Don José Puerto
González, vecina de Cartagena, con domicilio en
calle Juan Ramón Jiménez, Edificio Roca, con
D.N.I. numero 22.896.186-P.

DON ALFONSO MARTINEZ MARTINEZ, mayor de edad,



decorador, casado con Doña María de los Angeles
Juan Grimal, vecino de Cartagena, Barrio de Peral,
finca el Palmero, con D.N.I. numero 22.897.119-K.—

Y DE OTRA COMO COMPRADOR:_____

50
DON JOSE LUIS ORTIN SANCHEZ, mayor de edad,
empleado, casado, vecino de Murcia, Calle
Guadalupe, Los Jerónimo, 140, con D.N.I. numero
22.420.088._____

-INTERVENCION:

Don José Luis Ortín Sánchez interviene
en nombre y representación como Consejero Dele-
gado Solidario de la Entidad Mercantil "INSTITU-
TO DE ESTUDIOS COMERCIALES MURCIA, S.A.", con
C.I.F. numero B-30362636, constituida por
tiempo indefinido en virtud de escritura otor-
gada en Murcia ante su Notario Don Luis Lorenzo
de Vega el día 26 de Enero de 1993, domiciliada
en Murcia, Plaza Santo Domingo, numero 13, 3º,
inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia
de Murcia al tomo MU-589, folio 44, hoja MU-





2U2726896



10.873, inscripción 1ª. _____

Su cargo y facultades resultan de la escritura otorgada en Murcia, ante su Notario Don Salvador Montesinos Busutil el día 23 de Junio de 1998, numero 3.121 de su Protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil y cuya copia se acompañará a la que se expida de la presente, asegurando el compareciente la vigencia de sus facultades. _____

Copias de dicho poder se acompañara a la que se expida de la presente, asegurando el compareciente la vigencia de sus facultades. _____

El resto de los comparecientes intervienen en su propio nombre y derecho. _____

Les identifico debidamente por medio de sus respectivos D.N.I. y tienen a mi juicio, en el concepto en que intervienen, capacidad para esta ESCRITURA DE COMPRAVENTA, Y _____

EXPONEN:



I.- Doña María del Carmen y Don Alfonso Martínez Martínez, son dueños por el título y en la proporción que se dirá del pleno dominio de la siguiente finca:_____

URBANA.- Parcela de tierra secano, con arboles de diferentes clases, parte de la Hacienda llamada "Los Palmeros", en el paraje de Siles, diputación de San Antonio Abad, de éste término municipal; de una superficie de setenta y áreas y dieciocho centiáreas y cinco decímetros cuadrados, ó, 7.018'05 m2., que linda: Norte, Colegio Hispania, Edificio Roca y Calle de Angel Bruna, Sur, solar de Bermúdez de Castro y propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Este, parcelas que se segregaron de la matriz, hoy propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, y al Oeste, Calle Angel Bruna y parte posterior del Edificio Roca y Unidad de Actuación PS4, coincidente con eje de la Calle Prolongación de Angel Bruna._____

Dicho solar está en proceso de reparcelación, en la denominada PS5 de Barrio Peral._____

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad Numero





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



2U2726897

DOS DE CARTAGENA.- Tomo 2.511, Libro 514, Sección de San Antón, folio 199, finca registral 42.390

TITULO. Les pertenece con carácter privativo, por escritura de segregación y extinción de condominio, otorgada ante mi, el día 7 de Julio de 1.995, rectificada por otra también otorgada ante mi, el día 23 de Septiembre de 1.996. En cuanto a su participación en el condominio, les pertenecía por Donación que le hicieron sus padres, Don Luciano Martínez Cervantes y Doña Trinidad Martínez García, en virtud de escritura otorgada en Cartagena, el día 11 de Diciembre de 1.985, ante el que fue su Notario, Don Salvador Montesinos Busutil.

CARGAS. Conforme al art. 175-2-c) del Reglamento Notarial, dejó unido a esta matriz el medio de publicidad formal proporcionado por el Registro de la Propiedad, mediante fotocopia por mi obtenida, que concuerda con su original, manifestando la parte transmitente que la finca



descrita esta libre de toda carga y gravamen y sin arrendar. El adquirente se declara satisfecho por la información resultante del título, de las afirmaciones de la parte transmitente y por lo pactado entre ellos.-----

SITUACION ARRENDATICIA. Libre
de arrendamientos, según manifiestan.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- No exhiben recibo de I.B.I., por lo que formulo las advertencias oportunas.-----

Y expuesto cuanto antecede.-----

OTORGAN:

PRIMERO.- Los Sres. Martínez Martínez, VENDEN las participaciones indivisas de que cada uno de ellos es dueño, en la finca descrita en la exposición de esta escritura, a la Entidad Mercantil "INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES MURCIA, S.L.", representada en este acto, que compra y adquiere EL PLENO DOMINIO DE LA FINCA DESCRITA, en la precedente exposición, libre de cargas arrendamientos, y al corriente





2U2726898

en el pago de contribuciones e impuestos. _____

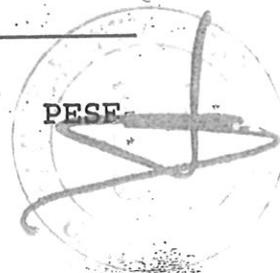
SEGUNDO. PRECIO. El precio de esta compraven-
ta es la cantidad de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MI-
LLONES DE PESETAS, equivalente a 1.196.014'09 Eu-
ros, que son abonadas por la parte compra-
dora a los vendedores, de la siguiente forma:—

- CUATRO MILLONES DE PESETAS, equivalentes a
24.040'48 Euros, que se pagaron el día 20 de Enero
del presente año, por lo que los vendedores otorgan
carta de pago. _____

- CUARENTA MILLONES DE PESETAS, equivalente
a 240.404'84 Euros, que se entregan en este ac-
to, por lo que los vendedores otorgan carta de pa-
go de dicha cantidad a la Entidad Compradora. _____

- VEINTITRES MILLONES DE PESETAS, equivalentes
a 138.232'78 Euros, serán satisfechos por la
Entidad Compradora a los vendedores en el plazo de
un año desde la fecha de esta escritura. _____

- Y VEINTITRES MILLONES DE PESE



TAS, equivalentes a 138.232'78 Euros, serán satisfechos por la Entidad Compradora a los vendedores en el plazo de veinte meses desde la fecha de esta escritura.-----

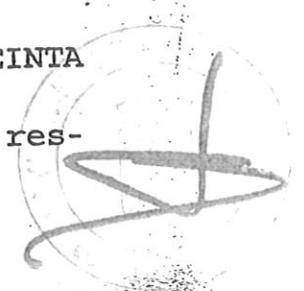
- La entrega de cuatro vivienda de cuatro dormitorios, y cuatro plazas de garaje, de las que se van a construir sobre el solar descrito en la exposición, en el solar de delante, siendo una de ellas un ático.-----

Se valoran las mismas en la cantidad conjunta de veintiocho millones de pesetas, equivalente a 168.283'3⁹ Euros.-----

- Seiscientos metros cuadrados de bajos comerciales en el solar resultante junto a la nueva penetración Este de Cartagena, valorados en veintisiete millones de pesetas, equivalente a 162.273'26 Euros.-----

- Seiscientos metros cuadrados de sótano justo debajo de los seiscientos metros de bajo anteriores, valorados en veintisiete millones de pesetas, equivalente a 162.273'26 Euros.-----

La Entrega de los locales y viviendas relacionados se hará en el plazo de TREINTA MESES contados desde la concesión de las res-



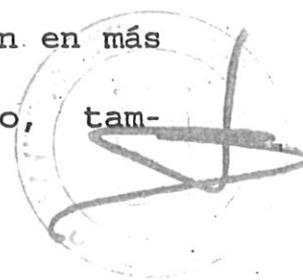


2U2726899

pectivas licencias de obras. _____

- En el caso de disponer sobre el mismo solar, (objeto de esta compraventa,) además de lo que le correspondan a la parcela, de mil quinientos diecisiete con ochenta metros cuadrados de volumen de aprovechamiento en la misma actuación urbanística, que se concedieron por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena a los vendedores, por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 29 de Noviembre de 1.993, la Entidad Compradora entregará a los vendedores, trescientos metros de bajos y otros trescientos metros de sótano, en el solar posterior, es decir calle por medio de los seiscientos metros cuadrados anteriores, valorados conjuntamente en la cantidad de veintisiete millones de pesetas, equivalente a 162.273'26 Euros. _____

En caso de que sufrieran modificación en más o menos dicho volumen de aprovechamiento, tam-



bién variaría el precio en mas o menos en relación con dicho volumen._____

En cuanto a las calidades constructivas de los bienes objeto de entrega, serán las mismas que el resto de la edificación en que estarán ubicadas las fincas a entregar, y el acceso a las mismas se realizará por los accesos correspondientes a los edificios respectivos._____

TERCERO. GASTOS. Todos los gastos que ocasione la presente escritura incluso Plus Valía, serán abonados por las partes según Ley._____

CUARTO.-LIQUIDACION FISCAL.- Se solicitan las exenciones fiscales correspondientes por destinarse el solar objeto de venta a la construcción de Viviendas de Protección Oficial._____

QUINTO.- El comprador se compromete a pagar la parte proporcional al solar que compra de los gastos del proyecto y los gastos de urbanización, y obligaciones urbanísticas del mismo._____

Hice las reservas y advertencias legales, expresamente las de carácter fiscal._____





2U2726900

Leída por mi, íntegramente esta escritura a los señores comparecientes por su opción, la encuentran conforme y firman. _____

De cuanto se consigna en este original, extendido en cinco folios timbrados de serie 2U, números 2726522 y los tres siguientes en orden, 2748884, yo, el Notario, doy fe.- Están las firmas de los comparecientes. Rubricadas. Mi signo, firma, rubrica y sello. _____

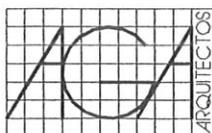




DOCUMENTOS INCORPORADOS:

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 5 BARRIO PERAL SUR

9. ANEXOS



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

