

Expte.



# MEMORIA "MODIFICADA"



PROYECTO DE COMPENSACION

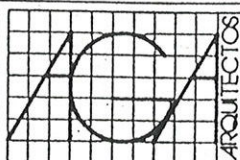
UNIDAD DE EJECUCION 1 "SECTOR CP1"

CABO DE PALOS

CARTAGENA

Promotor:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"NUESTRA SEÑORA DEL MAR"



JAIME GADEA BLANCO - TOMAS AMAT TUDURI

Referencia:  
960268U09M

Fecha:  
OCT/96

JARA 31-6°C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA



**PROYECTO DE COMPENSACION**

**U.E.1 DE CABO DE PALOS**

**PROYECTO DE COMPENSACION  
U.E.1 DE CABO DE PALOS**



**1. MEMORIA**

**1.1. Antecedentes**

**1.2. Objeto**

1.2.1 Cesiones obligatorias y gratuitas

1.2.2. Costes de urbanización

**1.3 Contenido**

**2. PLANEAMIENTO URBANISTICO**

- Plano nº 2.1.- Situación en el territorio.
- Plano nº 2.2.- Zonificación y usos pormenorizados del Plan Parcial.
- Plano nº 2.3.- Cuadro de aprovechamiento.

**3. DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE LA U.E.1**

**3.1 Descripción de la finca inicial. Planos complementarios.**

- Plano nº 3.1: Catastral
- Plano nº 3.2: Localización de las fincas de cesión en la finca matriz.





**3.2. Descripción de las fincas resultantes; reglas de adjudicación de parcelas en zonas aptas para la edificación; aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante; cesiones obligatorias.**

3.2.1. Delimitación de la U.E.1

3.2.1.1. Aprovechamiento tipo

3.2.1.2. Aprovechamiento Lucrativo de la U.E.1

3.2.1.3. Aprovechamiento susceptible de Apropiación Privada

3.2.1.4. Aprov. no susceptible de Apropiación Privada. Cesión al Ayuntamiento.

3.2.2. Coeficientes y Criterios de Valoración.

3.2.2.1. Coeficientes Tipológicos y de Uso

3.2.2.2. Criterios de Valoración de Derechos

3.2.2.3. Criterios de Valoración de las superficies adjudicadas.

3.2.3. Fincas aportadas y Cuantificación de Derechos

3.2.4. Propuesta de Adjudicación de Parcelas Resultantes.

3.2.4.1. Cuadro de Aprovechamiento de la Unidad. Parcelas edificables resultantes.





3.2.4.2. Adjudicación de Parcelas edificables resultantes. Cesiones obligatorias.

A) Superficie de viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

B) Suelo destinado a espacios libres de Sistemas Generales.

C) Suelo edificable correspondiente al exceso de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

**4. DESCRIPCION DE LAS FINCAS DE CESION OBLIGATORIA. PLANOS COMPLEMENTARIOS.**

Fincas de cesión obligatoria:

- Viario
- Parcela 1.8. Espacios Libres de uso y dominio público.
- Parcela 1.7. Centro docente y equipamiento escolar.
- Parcela de cesión.



Planos complementarios:

- Plano nº 4.1: Cesiones de Plan Parcial y Callejero.
- Plano nº 4.2: Viario. Red de itinerarios peatonales. Aparcamientos.
- Plano nº 4.3: Espacio libre de dominio y uso público. Jardines.
- Plano nº 4.4: Preescolar.
- Plano nº 4.5: Cesión municipal en la U.E.2

**5. DESCRIPCION DE LAS FINCAS DE CARACTER PRIVADO.**  
**PLANOS COMPLEMENTARIOS.**

- Plano nº 5.1: Localización de las parcelas adjudicadas a la Comunidad de Propietarios “Nuestra Señora del Mar”.
- Plano nº 5.2: Cédula urbanística. Parcela 1.1.
- Plano nº 5.3: Cédula urbanística. Parcela 1.2.
- Plano nº 5.4: Cédula urbanística. Parcela 1.3.
- Plano nº 5.5: Cédula urbanística. Parcela 1.4.
- Plano nº 5.6: Cédula urbanística. Parcela 1.5.
- Plano nº 5.7: Cédula urbanística. Parcela 1.6.
- Plano nº 5.8: Cédula urbanística. Parcela 1.9.

**6. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

- 6.1. Estimación de los costes de Urbanización.**
- 6.2. Compensación por diferencias de adjudicación.**
- 6.3. Adjudicación de Fincas resultantes.**
- 6.4. Cuenta de Liquidación Provisional**

**PROYECTO DE COMPENSACIÓN  
U.E.1 DE CABO DE PALOS**



**1. MEMORIA**

**1.1. Antecedentes**

Por D. José Luis Gandolfo Pretel, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios "Nuestra Señora del Mar", nos ha sido conferido el encargo profesional de redactar el PROYECTO DE COMPENSACION de la Unidad de Ejecución U.E.1 de Cabo de Palos.

Se encuentra delimitada al igual que las Unidades de Ejecución U.E.2 y U.E.3., por el Plan Parcial correspondiente al "SECTOR CP1 DE CABO DE PALOS", por lo que al efecto de dar cumplimiento al Título IV y artículos correlativos de aplicación del RDLeg. 1/1992, de 26 de junio de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, a los artículos 157 a 185 del RD 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística que lo complementa (teniendo en cuenta la tabla de vigencia establecida por el RD 304/1993 de 26 de Febrero aprobado en cumplimiento de la Disposición Final Unica apartado cuarto de la LS), y al reciente R.D.Leg. 5/1996 de 7 de junio de Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, se procede a la elaboración de dicho Proyecto con el fin de garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada tal y como establezca la legislación urbanística mencionada aplicable





Tras la aprobación provisional de la "Modificación Puntual del P.G.M.O nº 52 Sectores CP1 y CP2, CABO DE PALOS" realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en sesión ordinaria celebrada el 29 de Noviembre de 1.995, se remitió dicha documentación al órgano competente de la Comunidad Autónoma para su aprobación definitiva, en sesión celebrada por el Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 23 de Abril del presente año, en la cual se vió la conveniencia de completar la documentación remitida a fin de consolidar por una parte, la aprobación de la Modificación propuesta, y por otra, la de convalidar dicha documentación como P.A.U del sector CP1.

Uno de los fines de la Modificación Puntual del P.G.M.O nº 52, CABO DE PALOS, afecta directamente a este Proyecto de Compensación ya que delimitó el sector CP1 y lo clasificó como S.U.P., expresando el porcentaje de V.P.O. que se desarrollarían en la zona.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y bajo la nomenclatura DOCUMENTO 2/P.A.U., se remite el complemento a la documentación apuntada anteriormente.

En el día de la fecha se ha producido la aprobación definitiva de la citada Modificación nº 52 correspondiente al CP1 y CP2 por Resolución del Consejero de Política Territorial de 1 de Agosto de 1.996.

En base a los artículos 157.3 de la Ley del Suelo y 101 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística, se permite la presentación conjunta y simultánea de Plan Parcial y Proyecto de Compensación.



## 1.2 Objeto

Tal y como expresa literalmente el Artículo 140 del RDLeg. 1/1992, de 26 de junio mencionado;

*"La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización".*

La ejecución del Planeamiento en la U.E.1 se va a desarrollar mediante el Sistema de Actuación, el cual fue fijado en el Plan Parcial CP1 de Cabo de Palos según lo establecido en el artículo 142,2 de la LS. En aplicación del artículo 135 del Reglamento de Gestión Urbanística:

*"Al determinarse el sistema de actuación para cada uno de los polígonos o unidades de actuación, se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente la Administración, colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada polígono".*

El Sistema de Compensación puede considerarse un sistema privado de ejecución del planeamiento, que exige una cierta capacidad de gestión empresarial, en el cual y según el Artículo 157 del RDLeg. 1/1992 de 26 de junio:



*"Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular".*

Artículo 157.1 del Reglamento de Gestión urbanística:

*"El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas".*

Con respecto al requisito legal de constituirse los propietarios de los terrenos afectos a la unidad de actuación en Junta de Compensación Artículos 157.1 y 157.2 de la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión respectivamente ambos artículos igualmente, exceptúan dicha obligación en el caso de que:

157.1 LS: (...) *"todos los terrenos pertenezcan a un solo titular".*

157.3 RG: *"Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un sólo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños".*





En la U.E.1 de Cabo de Palos que nos ocupa, la totalidad de la superficie comprendida en la misma, es propiedad de nuestra mandante la Comunidad de Propietarios "Nuestra Señora del Mar", entidad creada sin ánimo de lucro y constituida exclusivamente para la construcción de viviendas de protección oficial de primera residencia para trabajadores de la zona, por lo que es obvio que la propia Ley exime en este caso concreto a la propietaria de la totalidad de los terrenos, de constituirse en Junta de Compensación.

#### 1.2.1. Cesiones obligatorias y gratuitas

Como tal sistema de actuación de gestión privada y conforme al artículo 173 del Reglamento de Gestión, se establece que:

*"En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan, así como de la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquéllas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante".*

De este artículo hemos de tener en cuenta que, la cesión correspondiente a la Administración actuante vuelve a ser del 10 por 100 tal y como establecía la antigua Ley del Suelo de 1976, ya que según la última modificación del TRLS vigente del año 1992 llevada a cabo por R.Dec.Ley 5/96 de 7 de Junio, en base a su artículo 2.2:



*"El aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno en suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre".*

Este artículo tiene carácter de legislación básica conforme a la Disposición Final Primera del R.D.Ley 5/1996 mencionado y corrección de errores publicado en el B.O.E de 18 de junio de 1.996.

Con respecto a los terrenos susceptibles de cesión obligatoria que señala el citado artículo 173 del Reglamento de Gestión, nos encontramos con que en el mismo cuerpo legal en su artículo 46.3 a), se nos detallan aquellos terrenos que merecen dicha condición tales como:

*"La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios".*

Con relación a dicho precepto, la Ley del Suelo en su artículo 205.1 menciona literalmente que:

*"Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita".*

Dicho artículo tiene carácter de legislación básica conforme a la Disposición Final Unica apartado 1º de dicha Ley.



En la misma línea en el artículo 179.1 del Reglamento de Gestión se establece que:

*"El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria según el plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo".*

Por último, no se establecen en este Proyecto de Compensación de la U.E.1 de Cabo de Palos, reglas para determinar la adjudicación de las parcelas resultantes a los diferentes propietarios en proporción a los bienes o derechos aportados, puesto que son todas ellas propiedad de nuestra mandante "Nuestra Señora del Mar", por lo que existirán por una parte parcelas donde se localice el aprovechamiento susceptible de apropiación privada adjudicadas a la única propietaria, parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, y aquellas otras restantes donde se localice su aprovechamiento o contraprestación correspondiente en virtud del artículo 29.1 a) 1º y 2º de la Ley del Suelo.

### 1.2.2. Costes de Urbanización

Con respecto a los costes de urbanización, éstos deben ser sufragados por los propietarios de los terrenos de la Unidad de Ejecución en proporción a la superficie de sus respectivas parcelas adjudicadas, tal y como se establece en los artículos 58 a 66 del Reglamento de Gestión y 155 de la Ley del Suelo.





No será de aplicación en este Proyecto de Compensación, el artículo 62 del Reglamento citado y el apartado 2º del artículo 155 de la Ley del Suelo los cuales establecen que dichos costes, podrán sufragarse cediendo terrenos edificables gratuitamente y libres de cargas a la Administración actuante en proporción suficiente para compensar tales gastos, ya que en este caso concreto, los gastos o costes de urbanización, serán de responsabilidad de cada propietario de las parcelas adjudicadas en proporción a su aprovechamiento final. Este extremo, se hará constar específicamente en la Cuenta Provisional de Gastos que acompaña a este Proyecto de Compensación, donde se determinará exactamente para cada parcela la cantidad a deber según las circunstancias señaladas. Igualmente, se hará constar expresamente la cantidad final que resulte en cuanto a los costes de urbanización, en las escrituras públicas de adjudicación de fincas resultantes como una carga o gravamen inherente a la propiedad.

Son por tanto considerados como costes de urbanización según el artículo 155 de la Ley del Suelo apartado primero:

*"En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:*

*a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, sin perjuicio*



*de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.*

*b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.*

*c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación".*

Asimismo y conforme al articulado de la Ley del Suelo y reglamentación complementaria, la Administración participará en los gastos de urbanización en proporción al aprovechamiento que le corresponda.

### **1.3. Contenido**

Contiene el presente Proyecto de Compensación las determinaciones siguientes de acuerdo con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística:

*"a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.*



b) *Descripción de las fincas resultantes, incluyendo en su caso las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que los fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.*

c) *Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.*

d)(...)

e)(...)"

Se reitera nuevamente que vuelve a aplicarse el índice correspondiente al 10 por 100 con carácter novedoso en base al R.D.Leg. 5/1996 de 7 de Junio, por el que se estima que el aprovechamiento correspondiente al titular de un terreno será el 90 % del A.T. del area de reparto en que se encuentre.

## **2. PLANEAMIENTO URBANISTICO.**

Se agrupan bajo este epígrafe, aquellos planos del Plan Parcial, en los que se determinan la calificación y los aprovechamientos de cada una de las zonas. Se adjuntan:

Plano nº 2.1.- Situación en el territorio.

Plano nº 2.2.- Zonificación y usos pormenorizados del Plan Parcial.

Plano nº 2.3.- Cuadro de Aprovechamiento





### 3. DETERMINACIONES ESPECIFICAS.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 157.3 de la Ley del Suelo y siguiendo los criterios establecidos en los artículos 172 y 173 del R.G.U. que la complementa, se determinan los siguientes apartados:

#### **3.1. Descripción de la finca inicial. Planos complementarios.**

Se agrupan bajo este epígrafe, los documentos descriptivos y acreditativos del estado registral de dominio y cargas de la propiedad inicial aportada por los titulares registrales de dicha finca que forman conjuntamente la Comunidad de propietarios "Nuestra Señora del Mar", para lo cual se adjunta fotocopia de Certificación Registral con expresión de las cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que pudieran afectarle, así como los planos complementarios.

Se adjuntan como documentos complementarios:

- Doc nº 1: Certificación registral del dominio y estado de cargas de la finca registral nº 1.585.

- Plano nº 3.1: Catastral.

- Plano nº 3.2: Localización de las fincas de cesión en la finca matriz.



La descripción literal de la finca inicial sigue de la siguiente manera

Trozo de terreno inscrito en el Registro de la Propiedad de la Unión con el nº de Finca Registral 1.585, Tomo 833, Libro 395 al Folio 137, Inscripción 13ª de la Sección 1ª, del término municipal de Cartagena en la Diputación del Rincón de San Ginés, con una superficie según Registro de 17.000 m<sup>2</sup>. Según reciente medición, la superficie total de la finca registral nº 1.585 es de 17.680,55 m<sup>2</sup>, de las cuales 16.332,85 m<sup>2</sup> se encuentran delimitados en la U.E.1 y el resto, 1.347,7 m<sup>2</sup>, en la U.E.2. Sus linderos son:

- Norte: propiedad de herederos de Dª. Mª. Navarro Alarcón.
- Este: carretera de Cabo de Palos-La Manga.
- Sur: Urbanización "Los Geranios".
- Oeste: propiedad de los Sres. Celdrán Dégano (Luveg, S.A.).

**3.2. Descripción de las fincas resultantes; reglas de adjudicación de parcelas en zonas aptas para la edificación; aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante; cesiones obligatorias.**

#### 3.2.1. Delimitación de la U.E.1.

La delimitación de la U.E.1 se fijó en el Plan Parcial CP-1 Cabo de Palos en su apartado 1.6.2 conforme a lo preceptuado en la Ley del Suelo y Reglamentos que la complementan.



### 3.2.1.1. Aprovechamiento Tipo.

El aprovechamiento tipo fijado en el Plan Parcial según su apartado 1.6.1.3. es de  $0,3314 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Dado que el Plan Parcial CP-1 fija los coeficientes tipológicos y de uso comunes para todo el sector, el aprovechamiento real coincide con el homogeneizado.

El aprovechamiento tipo ha sido obtenido por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, asignando a éste el valor de la unidad, según lo expuesto en el apartado 1.6.1.1. del Plan Parcial y conforme a los artículos 97 y 96.3 de la LS. En la U.E.1, el uso residencial con una tipología de vivienda unifamiliar a vial de V.P.O., y el equipamiento genérico de uso dotacional, se consideran por igual ya que el coeficiente de homogeneización para ambos usos con sus respectivas tipologías, es el mismo e igual a la unidad.

Por lo tanto:

#### Uso Residencial

Vu1(CP1)(0,598)	1,00
Vu1(CP1)(0,584)	1,00

#### Equipamiento genérico

EG	1,00
----	------





### 3.2.1.2. Aprovechamiento Lucrativo de la U.E.1

El aprovechamiento obtenido para esta Unidad de Ejecución en el Plan Parcial C.P-1 de Cabo de Palos es de 5.331,82 m<sup>2</sup>, según su apartado 1.6.3.1., cantidad que deriva de la suma de los aprovechamientos obtenidos en cada parcela y que son resultado del producto de las superficies en m<sup>2</sup> de cada una de ellas por la edificabilidad resultante en la misma, de tal manera que el aprovechamiento lucrativo obtenido es de 0,326 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Obtenemos por tanto un A.L. total de 0,326 que se encuentra dentro de los límites previstos en el artículo 144, 145 y 146 de la LS, de tal forma que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo sobre su superficie es inferior del 15 % de este último. El A.L. de la U.E.1, se encuentra comprendido entre el máximo y el mínimo aprovechamiento permitido según ley, extremo ya justificado previamente en el Plan Parcial apartado 1.6.3.2.

### 3.2.1.3. Aprovechamiento susceptible de Apropiación Privada.

Establecido por tanto el aprovechamiento urbanístico en el Plan Parcial, el aprovechamiento susceptible de apropiación privada es el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo fijado de 0,3314 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por tanto:

$$0,90 \times 0,3314 \times 16.332,85 = 4.871,43 \text{ m}^2 \text{ aprovechamiento.}$$



3.2.1.4. Aprovechamiento no susceptible de apropiación  
privada. Cesión al Ayuntamiento

Si ya se ha obtenido por los particulares el aprovechamiento susceptible de apropiación privada, el resto de aprovechamiento es de cesión obligatoria al Excmo Ayuntamiento de Cartagena.

$$5.331,82 \text{ m}^2 \text{ aprv.} - 4.871,43 \text{ m}^2 \text{ aprov.} = 460,39 \text{ m}^2 \text{ aprov.}$$

3.2.2 Coefficientes y Criterios de Valoración

3.2.2.1. Coeficientes de Homogeneización

Los coeficientes de uso y tipología a tener en cuenta han quedado establecidos en el Plan Parcial con los valores siguientes:

Cu (USO):	RESIDENCIAL V.P.O	1,00
	EQUIPAMIENTO GENERICO	1,00



Ct (TIPOLOGIA): Vu1 (CP1)(0,584)	1,00
Vu1 (CP1)(0,598)	1,00
EG	1,00

Por lo que el coeficiente de homogeneización Ch para cada Norma establecida para esta Unidad de Ejecución será:

Ch: Vu1 (CP1)(0.584)	1,00
Ch: Vu1 (CP1)(0,598)	1,00
Ch: EG	1,00

#### 3.2.2.2.Criterios de Valoración

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 3 del art.157 LS, serán de aplicación para la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, e inscripción del proyecto de compensación, los artículos relativos a la parcelación, concretamente los arts .85 y ss R.G.U





Todo lo dicho anteriormente se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el art. 173 del R.G.U para las particularidades previstas en el supuesto de propietario único.

Asimismo, prevalecerán las superficies obtenidas de la realidad física de la finca inicial sobre la que refleja el título registral.

Por último, las discrepancias que puedan surgir en cuanto a las titularidades se resolverán por los Tribunales Ordinarios, conforme a lo previsto en el art. 103 R.G.U.

Para la valoración económica del aprovechamiento básico (U.V.H) se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial:

$$1 \text{ U.V.H.} = 0,156978 \times \text{Mpx} \text{ Ptas/m}^2 \text{ construido}$$

El máximo Módulo Ponderado de VPO vigente en el ámbito del término municipal (B.O.E. 15-02-96) :

$$\text{Mpx} = 93.410$$

por lo que  $1 \text{ U.V.H} = 0,156978 \times 93.410 = 14.663 \text{ ptas/ m}^2 \text{ aprov.}$



Repercusión sobre 1 m<sup>2</sup> aprov. de los Costes de Urbanización

0,033 x Mpx x Ce x U, siendo

U: Coef.de ponderación por morfología del terreno.

Ce:Coef. de emplazamiento = 0,95

Así:

$$0,033 \times 93.410 \times 0,95 \times 1,10 = 3.221 \text{ pts/m}^2 \text{ bruto}$$

Los gastos totales de urbanización serán en U.E.1 C.P-1:

$$3.221 \text{ pts/m}^2 \times 16.332,85 \text{ m}^2 = 52.608.110 \text{ pts}$$

La repercusión de los costes de urbanización sobre 1 m<sup>2</sup> aprov. es de:

$$52.608.110 \text{ pts} / 5.331,82 \text{ m}^2 \text{ aprov.} = 9.866,82 \text{ pts/ m}^2 \text{ aprov.}$$



Repercusión sobre 1 m<sup>2</sup> aprov.. del valor del suelo sin urbanizar

$$14.663 \text{ pts/m}^2 \text{ apr.} - 9.866,82 \text{ pts/ m}^2 \text{ apr.} = 4.796,18 \text{ pts/ m}^2 \text{ aprov.}$$

Sólo se utilizarán los coeficientes que se recogen en el Plan Parcial, es decir, los tipológicos y los de uso, de forma que no se tendrán en cuenta las diferencias existentes por situación, calles o características singulares de las parcelas dentro del sector.

3.2.3 Fincas aportadas y Cuantificación de derechos.

A continuación se incluye la tabulación de la finca inicial aportada, su única propietaria, la superficie en m<sup>2</sup> de dicha finca conforme a su realidad física y la porcentuación de su derecho.

Propietario	Sup. (m <sup>2</sup> )	% Aportación
Com. Prop. "Nuestra Sra. del Mar"	16.332,85	100





### 3.2.4. Propuesta de Adjudicación de Parcelas Resultantes.

#### 3.2.4.1. Cuadro de aprovechamiento de la Unidad. Parcelas edificables resultantes.

A continuación se incluye el cuadro resumen de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución y la relación de las parcelas edificables resultantes.

Parc	Uso	Superf. m <sup>2</sup>	Norma	Edific. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superf. Edific.	Ch	U.V.H.
1.1	Resid	697,00	Vu1(CP1)	0,598	416,81	1,00	416,81
1.2	Resid	2.041,50	Vu1(CP1)	0,598	1.220,82	1,00	1.220,82
1.3	Resid	2.719,40	Vu1(CP1)	0,598	1.626,20	1,00	1.626,20
1.4	Resid	1.439,30	Vu1(CP1)	0,584	840,55	1,00	840,55
1.5	Resid	1.976,65	Vu1(CP1)	0,584	1.154,36	1,00	1.154,36
1.6	Soc.	126,00	EG	0,580	73,08	1,00	73,08
1.7	Doc.	1.000,10	EE				
1.8	Esp.L	1.347,90	JAR				
1.9	Serv.	42,50	ST				
V.	Viario	4.942,50					
<b>TOTAL</b>		<b>16.332,85</b>		<b>0,326</b>	<b>5.331,82</b>	<b>1,00</b>	<b>5.331,82</b>



3.2.4.2. Adjudicación de Parcelas edificables  
resultantes. Cesiones obligatorias

Son cesiones obligatorias en esta Unidad de Ejecución de acuerdo con el Plan Parcial CPI, y con la Ley del Suelo y sus Reglamentos:

A) Superficie de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios y que se concretan en las siguientes parcelas:

1) Viario.....	4.942,50 m <sup>2</sup>
2) Espacios Libres de dominio y uso público. Jardines (Parcela 1.8).....	1.347,90 m <sup>2</sup>
3) Centro docente. Equipamiento Preescolar. (Parcela 1.7).....	1.000,10 m <sup>2</sup>
<b>Total.....</b>	<b>7.290,5 m<sup>2</sup></b>

B) Suelo destinado a Espacio Libre de Sistemas Generales.

Tal y como se estableció en el Plan Parcial CPI de Cabo de Palos, los terrenos donde se concreta el Sistema General adscrito al sector, son de propiedad de los titulares registrales delimitados en la UE3 y puesto que es posible gracias al aprovechamiento susceptible de apropiación resultante en cada Unidad de Ejecución, se opta como solución óptima, el que dichos propietarios obtengan su aprovechamiento en la UE3 para agruparlo con el





correspondiente de apropiación. En cualquier caso, aquel aprovechamiento correspondiente a propietarios de sistemas generales que no pueda ser materializado en la U.E.3, se obtendrá en la U.E.2.

Por lo cual, el espacio libre de Sistema General no afecta a la única adjudicataria de las parcelas edificables de la UE1.

C) Suelo edificable correspondiente al aprovechamiento no susceptible de apropiación privada

El aprovechamiento de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena tal y como se estableció en el apartado 3.2.1.4. de este Proyecto de Compensación es de 460,39 m<sup>2</sup>.

Este aprovechamiento tiene el siguiente valor :

460,39 m<sup>2</sup> aprov. x 4.796,18 pts/ m<sup>2</sup> aprov. = **2.208.113 pts totales**,  
siendo la cantidad de 4.796,18pts/ m<sup>2</sup> aprov., la repercusión sobre 1 m<sup>2</sup> aprov. del valor del suelo sin urbanizar.

La Comunidad de Propietarios “Nuestra Señora del Mar”, según apartado 3.1 de este Proyecto de Compensación, es propietaria de 1.347,7 m<sup>2</sup> que forman parte de la finca registral nº 1.585. Dicha superficie se encuentra comprendida en la U.E.2 según la delimitación fijada en el Plan Parcial en su apartado 1.6.





Tras lo expuesto, la cesión del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena se realiza de la siguiente manera:

a) En virtud del artículo 29 a) 2º de la LS, el aprovechamiento urbanístico de cesión resultante, se va a concretar por **compensación económica sustitutiva**, de tal manera que siendo dicho aprovechamiento de 460,39 m<sup>2</sup> y contando la Comunidad de Propietarios “Nuestra Señora del Mar” con 401,96 m<sup>2</sup> aprov. en la U.E.2 correspondientes a los 1.347,7 m<sup>2</sup> en ella delimitados, la diferencia de aprovechamientos de 58,43 m<sup>2</sup> se valora en **280.193 pts**, siendo 4.796,18 pts la repercusión sobre 1 m<sup>2</sup> aprov. del valor del suelo sin urbanizar.

**Compensación económica a percibir .....280.193 pts**

b) El resto del aprovechamiento correspondiente a la Administración, 401,96 m<sup>2</sup>, se obtienen en los 1.347,7 m<sup>2</sup> que la Comunidad de Propietarios posee en la U.E.2.

**Adjudicación de parcelas edificables en la U.E.2.....401,96 m<sup>2</sup> aprov.**

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE CESIÓN OBLIGATORIA. PLANOS COMPLEMENTARIOS.**

Se agrupan bajo este epígrafe, la descripción de las fincas de cesión obligatoria y planos complementarios de cada una de ellas.

Plano nº 4.1: Cesiones de Plan Parcial y callejero.

Plano nº 4.2: Viario. Red de itinerarios peatonales. Aparcamientos.

Plano nº 4.3: Espacio libre de dominio y uso público. Jardines.



Plano nº 4.4.: Preescolar.

Plano nº 4.5: Cesión Municipal en la U.E.2.

**Viario:**

Trozos de terreno de extensión total 4.942,50 m<sup>2</sup> que son de uso y dominio público para la instalación del viario de la Unidad de Ejecución 1 del sector CP- 1.

A los efectos del artículo 172 Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978 (R.G.U) se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº 1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de la U.E.1 del Sector CP1 de Cabo de Palos.

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Cedido: al Excmo Ayuntamiento de Cartagena

Valor: cuatrocientas noventa y cuatro mil doscientas cincuenta pesetas (494.250 pts)

**Parcela nº 1.8. Espacios libres de uso y dominio público.**

**Jardines:**

Trozo de terreno nomencado en el plano de zonificación como parcela 1.8 de extensión 1.347,90 m<sup>2</sup>, de dominio y uso público. Sus linderos son:

Norte: C/ Azalea

Sur: C/ Adelfa

Este: Parcela 1.3 de uso residencial para V.P.O. propiedad de la Comunidad de Propietarios "Nuestra Señora del Mar"

Oeste: Parcela 1.2. de uso residencial para V.P.O. propiedad de la Comunidad de Propietarios "Nuestra Señora del Mar"



A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de laUE1 del Sector CP1 de Cabo de Palos.

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Cedido: al Excmo Ayuntamiento de Cartagena

Valor: ciento treinta y cuatro mil setecientas noventa pesetas (134.790 pts)

**Parcela nº 1.7. Centro docente y equipamiento escolar:**

Trozo de terreno con extensión de 1000,10 m<sup>2</sup> destinado al uso público de carácter docente preescolar, nombrado en el plano de zonificación como parcela 1.7. Sus linderos son:

Norte: C/ Azalea y Parcela 1.6 destinada a uso social propiedad de la Comunidad de Propietarios “Nuestra Señora del Mar”

Sur: Urbanización “Los Geranios”

Este: Parcelas 1.6 de uso social propiedad de la Comunidad de Propietarios “Nuestra Sra. del Mar” y 1.1 de uso residencial para V.P.O. propiedad de la Comunidad de Propietarios “Nuestra Señora del Mar”.

Oeste: Trozo de terreno propiedad de la sociedad “Luveg, S.A.”

A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de laUE1 del Sector CP1 de Cabo de Palos.





Cargas: libre de cargas y gravámenes

Cedido: al Excmo Ayuntamiento de Cartagena

Valor: un millón seiscientos setenta y ocho mil seiscientos sesenta y tres pesetas (1.678.663 pts)

**Parcela adjudicada al Excmo Ayuntamiento como parte del aprovechamiento no susceptible de apropiación privada:**

Trozo de terreno de extensión 1.347,7 m<sup>2</sup> comprendido en la delimitación de la U.E.2 del sector C.P-1 de Cabo de Palos de uso y dominio del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena. Es parte de la finca registral nº 1.585. De forma triangular, se encuentra situada al Norte de la U.E.1 de dicho sector y comprendida entre la carretera La Manga-Cabo de Palos al noroeste, y parcelas 1.5 de la U.E.1 y 2.1 de la U.E.2 tal y como vienen nombradas en el plano de zonificación del Plan Parcial C.P-1 de Cabo de Palos. Sus lindes son:

Norte, en sentido Noreste-Noroeste: C/ Jazmín; trozo de parcela 2.1 de la U.E.2 del C.P-1 de uso residencial propiedad de herederos de M<sup>a</sup> Navarro Alarcón y Calle Palmera.

Sur en sentido Sureste-Suroeste: Parcela 1.4 de la U.E.1 C.P-1 de uso residencial para V.P.O. propiedad de la Comunidad de Propietarios "Nuestra Sra. del Mar"; Calle Ficus y Parcela 1.5 de la U.E.1 C.P-1 de uso residencial para V.P.O. e igualmente propiedad de la Comunidad "Nuestra Sra. del Mar".

Este: Carretera La Manga-Cabo de Palos

Oeste: Parcelas 2.2 de la U.E2 C.P-1 de uso residencial propiedad de los herederos de M<sup>a</sup> Navarro Alarcón y 1.5 de la U.E.1 C.P-1 de uso



A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº 1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de la UE1 Sector Cp1 de Cabo de Palos

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: al Excmo Ayuntamiento de Cartagena

Valor: un millón novecientos veintisiete mil ochocientos setenta y tres pesetas (1.927.873 pts)

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional de la UE2 en el momento en que se lleve a cabo su gestión urbanística.

#### 5. DESCRIPCION DE LAS FINCAS DE CARACTER PRIVADO. PLANOS COMPLEMENTARIOS.

Se agrupan bajo este epígrafe la descripción de las fincas de carácter privado y planos complementarios.

Plano nº 5.1: Localización de las parcelas adjudicadas a la Comunidad de Propietarios "Nuestra Señora del Mar".

Plano nº 5.2: Cédula urbanística. Parcela 1.1.

Plano nº 5.3: Cédula urbanística. Parcela 1.2.

Plano nº 5.4: Cédula urbanística. Parcela 1.3.

Plano nº 5.5: Cédula urbanística. Parcela 1.4.

Plano nº 5.6: Cédula urbanística. Parcela 1.5.

Plano nº 5.7: Cédula urbanística. Parcela 1.6.

Plano nº 5.8: Cédula urbanística. Parcela 1.9.



### Parcela 1.1

URBANA: Solar edificable de 697 m<sup>2</sup> de extensión situado en el sector CP1 de Cabo de Palos delimitado por el P.G.M.O, en cuyo término municipal se encuentra, perteneciente a la Diputación del Rincón de San Ginés y cercano a los núcleos urbanos de La Manga del Mar Menor y de Cabo de Palos.

Se destina a uso residencial para V.P.O. conforme a la ordenanza Vu1(CP1)(0,598) descrita por el Plan Parcial, con una cabida de 416,81 m<sup>2</sup> ed, que linda:

Norte: Calle Azalea

Este: Calle Acacia

Sur: Urbanización "Los Geranios"

Oeste: Parcelas 1.7 de la U.E.1 C.P-1 de uso docente propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y 1.6 de la U.E.1 C.P-1 de uso social propiedad de la Comunidad de Propietarios "Nuestra Sra. del Mar".

A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita proviene de la finca registral nº 1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de la UE1 Sector CP1 de Cabo de Palos

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: a la Comunidad de propietarios "Ntra Sra del Mar"

Valor: seis millones ciento once mil seiscientos ochenta y cinco pesetas (6.111.685 pts)

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: cuatro millones ciento trece mil novecientas cincuenta y cuatro pesetas (4.113.954pts)





### **Parcela 1.2**

URBANA: Solar edificable de 2.041,50 m<sup>2</sup> situada en el sector CP1 de Cabo de Palos del término municipal de Cartagena perteneciente al término municipal de Cartagena en la Diputación del Rincón de San Ginés, cercano al núcleo urbano de La Manga del Mar Menor y de Cabo de Palos; se destina a uso residencial para V.P.O. conforme a la Ordenanza Vu1(CP1)(0,598) con una cabida de 1.220,82 m<sup>2</sup>ed, que linda al:

Norte: Calle Azalea

Este: Parcela 1.8 de la U.E-1 C.P-1 de dominio y uso público de espacio libre (Jardines).

Sur: Calle Adelfa

Oeste: Calle Acacia

A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº 1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de la UE1 Sector CP1 de Cabo de Palos

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: a la Comunidad de Propietarios "Ntra Sra del Mar"

Valor: diecisiete millones novecientos mil ochocientos ochenta y cuatro pesetas (17.900.884pts)

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: doce millones cuarenta y siete mil doscientas cincuenta y siete pesetas (12.047.257 pts)



### **Parcela 1.3**

URBANA: Solar edificable de 2.719,40 m<sup>2</sup> de extensión situado en el sector CPI-Cabo de Palos, perteneciente a la Diputación del Rincón de San Ginés y cercano a los núcleos urbanos de Cabo de Palos y de La Manga del Mar Menor. Se destina a uso residencial para V.P.O. conforme a la Ordenanza Vu1(CP1)(0,598) con una cabida de 1.626,20 m<sup>2</sup> ed, que linda al:

Norte: Calle Azalea

Este: Carretera Cabo de Palos-La Manga.

Sur: Calle Adelfa.

Oeste: Parcela 1.8 de la U.E-1 C.P-1 de dominio y uso público de espacio libre (Jardines).

A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº 1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación Sector CP1 de Cabo de Palos

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: a la Comunidad de propietarios "Ntar Sra del Mar"

Valor: veintitres millones ochocientos cuarenta y cuatro mil novecientas setenta y una pesetas(23.844.971 pts)

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de:dieciseis millones cuarenta y cinco mil cuatrocientas setenta y tres pesetas (16.045.473 pts)

### **Parcela 1.4**

URBANA: Solar edificable de 1.439,30 m<sup>2</sup> situado en el sector CPI de Cabo de Palos de la Diputación del Rincón de San Ginés en el término municipal de Cartagena, cercano a los núcleos urbanos de Cabo de Palos y La Manga del Mar Menor. Se destina a uso residencial para V.P.O.



conforme a la Ordenanza Vu1(CP1)(0,584) con un aprovechamiento de 840,55 m<sup>2</sup> ed. Linda al:

Norte: Calle Jazmín.

Este: Carretera Cabo de Palos-La Manga

Sur: Calle Azalea.

Oeste: Calles Ficus.



A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº 1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de la UE1 Sector CP1 de Cabo de Palos.

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: a la Comunidad de Propietarios "Ntra Sra del Mar"

Valor: doce millones trescientas veinticuatro mil novecientas ochenta y cinco pesetas(12.324.985 pts)

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: ocho millones doscientas noventa y una mil treinta y ocho pesetas (8.291.038 pts)

### **Parcela 1.5**

URBANA: Solar edificable de 1.976,65 m<sup>2</sup> de superficie situado en el sector CP1 de Cabo de Palos del término municipal de Cartagena perteneciente a la Diputación del Rincón de San Ginés y cercano al núcleo urbano de Cabo de Palos y de La Manga. Se destina a uso residencial para V.P.O. conforme a la Ordenanza Vu1(CP1)(0,584) con un aprovechamiento de 1.154,36 m<sup>2</sup> ed. Sus linderos son:

Norte: Parcela 1.2 de la U.E.1 C.P-1 de uso residencial para

V.P.O. propiedad de la Comunidad de propietarios "Nuestra Sra. del Mar".





Este: Calle Ficus.

Sur: Calle Azalea.

Oeste: Calle Palmera.

A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de la UE1 Sector CP1 de Cabo de Palos

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: a la Comunidad de Propietarios "Ntra Sra del Mar"

Valor: dieciseis millones novecientos veintiseis mil trescientas ochenta y una pesetas (16.926.381 pts)

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: once millones trescientas ochenta y nueve mil seiscientos cincuenta y seis pesetas (11.389.656 pts)

### **Parcela 1.6**

URBANA: Solar edificable de superficie 126 m<sup>2</sup> situado en el sector CP1 de Cabo de Palos y perteneciente a la Diputación de San Ginés, cercano a los núcleos urbanos de Cabo de Palos y La Manga del Mar Menor.

De dominio privado, se destinará a usos sociales que determinará la Comunidad de Propietarios. Se regula por la Ordenanza EG con un aprovechamiento de 73,08 m<sup>2</sup> ed. definida en el Plan Parcial. Sus linderos son;

Norte: Calle Azalea

Este: Parcela 1.1 de la U.E.1 C.P-1 de uso residencial para V.P.O. propiedad de la Comunidad de propietarios "Nuestra Sra. del Mar".



Sur: Parcela 1.7 de la U.E.1 C.P-1 de uso docente y dominio público.

Oeste: Parcela 1.7 de la U.E.1 C.P-1 de uso docente y dominio público.

A los efectos del artículo 172 R.G.U se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº 1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación del Sector Cp1 de Cabo de Palos

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: a la Comunidad de Propietarios "Ntra Sra del Mar"

Valor: un millón setenta y una mil quinientas setenta y dos pesetas(1.071.572pts)

Afecta al pago de los costos resultantes sobre la cuenta de liquidación provisional por el importe de: setecientos veinte mil setecientos treinta y una peseta (720.731 pts)

### **Parcela 1.9**

Trozo de terreno de superficie 42,50 m<sup>2</sup> destinado a la instalación de servicios de infraestructura. Sus linderos son:

Norte: Parcela 2.2 de la U.E.2 C.P-1 de uso residencial propiedad de los herederos de M<sup>o</sup> Navarro Alarcón.

Este: Calle Ficus.

Sur: Parcela 1.5 de la U.E.1 C.P-1 de uso residencial para V.P.O. propiedad de la Comunidad de propietarios "Nuestra Sra.del Mar".

Oeste: trozo de terreno de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena comprendido en la parcela 2.2 de la U.E-2 C.P-1 de uso residencial.



A los efectos del artículo 172 R.G.U. se hace constar que la finca descrita procede de la finca registral nº1.585 de conformidad con el Proyecto de Compensación de la UE1 Sector Cp1 de Cabo de Palos

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Adjudicada: a la Comunidad de Propietarios "Ntra Sra del Mar"

Valor: no tiene valor al estar destinada a uso social

## 6. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

### 6.1. Estimación de los costes de Urbanización

Coste Unitario de la Urbanización (pts/m <sup>2</sup> )	3.221
Presupuesto bruto de la Urb.(3.221 x 16.332,85)	52.608.110

La redacción del presente documento devenga honorarios por valor de 458.395 pts, según tarifas vigentes establecidas en el R.D 2512/1977 de 17 de Junio; asimismo, se estima como gasto la redacción del Plan Parcial y el levantamiento Cartográfico en la cantidad de 2.450.000 pts sin perjuicio del abono de la parte alícuota correspondiente a las restantes Unidades de Ejecución delimitadas en el CP1 Cabo de Palos.

Se adjuntan con este Proyecto como Anexo fotocopias de las facturas que justifican los gastos anteriormente señalados, las cuales podrán ser contrastadas con los originales que están en poder de sus titulares.





De esta forma, debemos precisar la proporción de participación de cada Unidad de Ejecución en los gastos totales del Sector, proporción que en este momento se va a referir a los gastos de Cartografía y Plan Parcial, sin perjuicio de la posibilidad de repercutir otros gastos posteriormente.

El pago de las cantidades adeudadas por las Unidades de Ejecución 2 y 3, será realizado en el momento en que se proceda a su desarrollo.

Conforme a lo expuesto en el párrafo anterior, las proporciones correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución del Sector CP1-Cabo de Palos están representadas por los siguientes porcentajes:

U.E.1.....	32,07 %
U.E.2.....	35,18 %
U.E.3.....	32,75 %

Por tanto, los gastos totales a satisfacer por cada Unidad de Ejecución serán los siguientes:

U.E.1.....	785.715 pts
U.E.2.....	861.910 pts
U.E.3.....	802.375 pts



## **6.2. Compensación por diferencias de adjudicación.**

En virtud del artículo 29 de la LS y tal y como queda establecido en el apartado 3.2.4.1. de este Proyecto de Compensación, parte de la cesión del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, se concreta en compensación económica sustitutiva de tal forma que de los 460,39 m<sup>2</sup> aprov. de cesión, percibe en la U.E.1 doscientas ochenta mil ciento noventa y tres pesetas (280.193 pts.)

## **6.3. Adjudicación de Fincas Resultantes.**

En virtud de lo expuesto en este Proyecto de Compensación, la Comunidad de propietarios "Nuestra Sra. del Mar" es adjudicataria de la totalidad de las parcelas delimitadas en la Unidad de Ejecución 1 de carácter lucrativo, a la vez que el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena es adjudicatario de los 401,96 m<sup>2</sup> aprov. lucrativo restantes que se concretarán en la U.E.2 del sector C.P-1 de Cabo de Palos.

## **6.4. Cuenta de Liquidación Provisional.**

Se exponen en dicha Cuenta Provisional, el coste de las obras de urbanización y la compensación económica por diferencias de adjudicación. En cuanto a los gastos de redacción de Plan Parcial y Cartografía es necesario resaltar que han sido abonados previamente en su totalidad por nuestra mandante la Comunidad de Propietarios "Nuestra Señora del Mar", conforme a lo previsto en el apartado 6.1 de este Proyecto





de Compensación. Todo lo expuesto se contiene en aplicación de los artículos 100, 127 a 130 del Reglamento de Gestión y demás aplicables, conforme a los cuales la liquidación definitiva que comprenda los gastos finales en su totalidad, tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la U.E.1, de modo que podrán existir variaciones en dichas previsiones que alteren el resultado provisional previsto.

PAR	TITUL.	SUPERF. SUELO (m <sup>2</sup> )	ADJUDICACION		COMPENSAC. POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACION		COSTES DE URBANIZACION		
			Cuota (%)	Dcho a Aprov.	Acreed.	Ptas.	Gastos de Planeamiento		
							Deudor 8,634%	Ptas.	
1.1	COMUN. PROPIET. "NTRA. SRA. DEL MAR"	697,00	7,82	416,81	EXCMO. AYUNT.	172.776	EXCMO. AYUNT.	107.417	4.113.954
1.2		2.041,50	22,90	1.220,82					12.047.257
1.3		2.719,40	30,50	1.626,20					16.045.473
1.4		1.439,30	15,76	840,55					8.291.038
1.5		1.976,65	21,65	1.154,36					11.389.656
1.6		126,00	1,37	73,08					720.731
		8.999,85	100,00	5.331,82		172.776		107.417	52.608.110

Las cantidades del cuadro anterior que se refieren al Excmo Ayuntamiento de Cartagena se basan en la siguiente explicación:



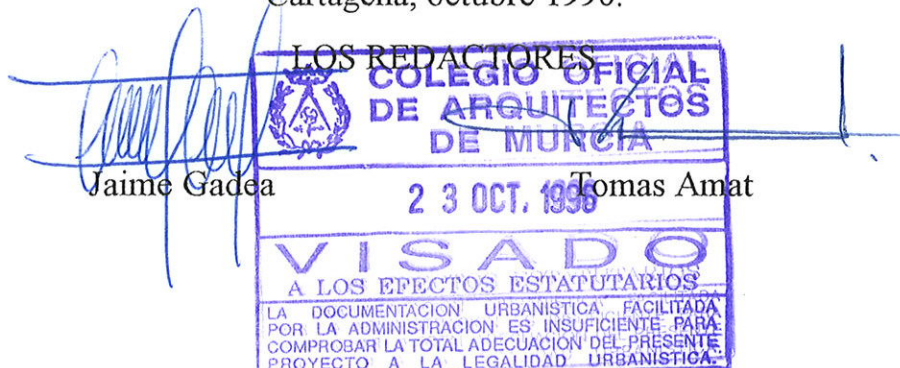


En la página 27 de este Proyecto de Compensación se procede al estudio de la asignación que a cuenta del 10% corresponde al Ayuntamiento, de forma que de los 460,39 m<sup>2</sup>aprov totales a percibir, una parte de 401,96 m<sup>2</sup>aprov se le adjudican en la UE2, ya que la Comunidad de Propietarios "Ntra Sradel Mar" es titular de 1.347,7 m<sup>2</sup>.

La diferencia de 58,43 m<sup>2</sup>aprov será compensada económicamente, de forma que si le corresponden 280.193 pts y le descontamos la participación que le corresponde en los gastos de Plan Parcial, Cartografía y Proyecto de Compensación que es de 107.417 pts, la diferencia en la adjudicación que le corresponde al Ayuntamiento de Cartagena será de **Ciento setenta y dos mil setecientos setenta y seis pesetas (172.776 pts)**.

En virtud de lo expuesto, queda concluído el encargo de la Comunidad de Propietarios "Nuestra Señora del Mar" de redacción del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E.1 delimitada en el Plan Parcial que desarrolla el sector C.P-1 de Cabo de Palos determinado en el Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena., todo ello conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo actual de 1.992, el R.D.Leg. 5/1996 que la modifica y disposiciones reglamentarias que la desarrollan.

Cartagena, octubre 1996.





## **ANEXO**

**contiene fotocopias de facturas de los gastos de redacción del Plan  
Parcial, Cartografía y Proyecto de Compensación incluidos en la  
Cuenta de Liquidación Provisional**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

JARA CARRILLO S.D.P. 30004  
MURCIA  
D-3067004-F



No.EXP/COL. : 61325  
No.MINUTA : 960719009

No.EXP/ARQ. : 15-14/96

No.FACTURA : 16

Cliente  
D.N.I. E30689731

COM.PROP. NTRA.SRA. DEL MAR  
C.VELLÉLLA.5.-Cabo de Palos  
CABO DE PALOS-CARTAGENA  
30370-CARTAGENA  
MURCIA

Arquitecto  
D.N.I. 22889918L

GADEA BLANCO, JAIME  
JARA. 31.60-C EDIF.GRAN HOTEL  
CARTAGENA  
30201-CARTAGENA  
MURCIA

El importe de la minuta del expediente referido seoun  
tarifas vigentes aprobadas por R.D. 2512/1977 .

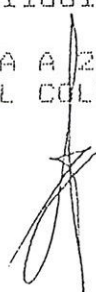
TITULO	PLAN PARCIAL Y CARTOGRAFIA
EMPLAZAMIENTO	SECTOR.CP1.-Cabo de Palos
LOCALIDAD	CABO DE PALOS-CARTAGENA
TRABAJO	PROYECTO
BASES DE TARIFACION	TARIFA II

HONORARIOS	1.225.000
IVA 16 %	196.000
ANTICIPOS	0

-----  
IMPORTE PESETAS 1.421.000

que asciende a ..UN MILLON CUATROCIENTAS VEINTIUNA MIL =====  
Esta cantidad tiene el alcance de entrega cuenta, hasta que se haga  
por el arquitecto la liquidación final de la obra.

MURCIA A 23/07/96  
POR EL COLEGIO







COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

JARA CARRILLO S.D.P. 30004

MURCIA

D-3067004-F

No. EXP/COL. : 61325  
No. MINUTA : 960719010

No. EXP/ARG. : 15-14/95  
No. FACTURA : 15

Cliente

D.N.I. E30689731

COM. PROP. NTRA. SRA. DEL MAR

C. VELLELLA, S. - Cabo de Palos

CABO DE PALOS-CARTAGENA

30370-CARTAGENA

MURCIA

Arquitecto

D.N.I. 1481529F

AMAT TUJURI, TOMAS ANDRES

JARA, 31.6-C EDIF. GRAN HOTEL

CARTAGENA

30201-CARTAGENA

MURCIA

El importe de la minuta del expediente referido seoun  
tarifas vigentes aprobadas por R.D. 2512/1977

PLAN PARCIAL Y CARTOGRAFIA

SECTOR, C.P.I. - Cabo de Palos

CABO DE PALOS-CARTAGENA

PROYECTO

TARIFA II

TITULO

EMPLAZAMIENTO

LOCALIDAD

TRABAJO

BASES DE TARIFACION

HONORARIOS

IVA 16 %

ANTICIPOS

1.225.000

196.000

0

IMPORTE PESETAS

1.421.000

que asciende a UN MILLON CUATROCIENTAS VEINTIUNA MIL

Esta cantidad tiene el alcance de entrada, cuenta, hasta que se haga

por el arquitecto la liquidación final de la obra.

MURCIA A 23/07/95

POR EL COLEGIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

JARA CARRILLO S.D.P.30004  
MURCIA  
Q-3067004-F



No.EXP/COL. : 61443  
No.MINUTA : 960719007

No.EXP/ARG. : 17-16/96  
No.FACTURA : 17

Cliente  
D.N.I. E30689731

COM.PROP. NTRA.SRA. DEL MAR  
C.VELLELLA.5.-Cabo de Palos  
CABO DE PALOS-CARTAGENA  
30370-CARTAGENA  
MURCIA

Arquitecto  
D.N.I. 22889918L

GADEA BLANCO. JAIME  
JARA. 31.60-C EDIF.GRAN HOTEL  
CARTAGENA  
30201-CARTAGENA  
MURCIA

El importe de la minuta del expediente referido segun  
tarifas videntes aprobadas por R.D. 2512/1977 .

TITULO	COMPENSACION
EMPLAZAMIENTO	U.E.1.-SECTOR.CP1.-Cabo de Palos
LOCALIDAD	CABO DE PALOS-CARTAGENA
TRABAJO	PROYECTO
BASBS DE TARIFACION	TARIFA II

HONORARIOS	229.198
IVA 16 %	36.672
ANTICIPOS	0

IMPORTE RESÉTAS. 285.870

que asciende a ..DOSCIENTAS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTAS SETENTA  
Esta cantidad tiene el alcance de entrega cuenta, hasta que se haga  
por el arquitecto la liquidación final de la obra.

MURCIA A 23/07/96  
POR EL COLEGIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

JARA CARRILLO S.D.P.30004  
MURCIA  
0-3067004-F



No.EXP/COL. : 61443  
No.MINUTA : 960719008

No.EXP/ARQ. : 17-16/96

No.FACTURA : 16

Cliente  
D.N.I. E30689731

COM.PROP. NTRA.SRA. DEL MAR  
C.VELLELLA.5.-Cabo de Palos  
CABO DE PALOS-CARTAGENA  
30370-CARTAGENA  
MURCIA

Arquitecto  
D.N.I. 1481529F

AMAT TUDURI. TOMAS ANDRES  
JARA. 31.6-C EDIF. GRAN HOTEL  
CARTAGENA  
30201-CARTAGENA  
MURCIA

El importe de la minuta del expediente referido segun  
tarifas videntes aprobadas por R.D. 2512/1977 .

TITULO	COMPENSACION
EMPLAZAMIENTO	U.E.1.-SECTOR.CP1.-Cabo de Palos
LOCALIDAD	CABO DE PALOS-CARTAGENA
TRABAJO	PROYECTO
BASES DE TARIFACION	TARIFA II

HONORARIOS	229.198
IVA 16 %	36.672
ANTICIPOS	0
-----	
IMPORTE PESETAS	265.870

que asciende a ..DOSCIENTAS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTAS SETENTA

Esta cantidad tiene el alcance de entrega cuenta, hasta que se haga  
por el arquitecto la liquidación final de la obra.

MURCIA A 23/07/96  
POR EL COLEGIO



