

MEMORIA**CONTENIDO QUE DESARROLLA EL PROGRAMA DE ACTUACION**

El Programa de Actuación es un instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de Concertación, Compensación Cooperación y Concurrencia.

Su contenido se ajusta a lo estipulado en el artículo 172.2 de la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (LSRMU), por lo tanto se desarrollan los siguientes apartados que se serán objeto de los correspondientes informes Técnico y Jurídico.

1. Identificación del promotor y relación de propietarios (art. 172.2.a):

Se identifica como propietario único y urbanizador la mercantil titular de los terrenos: "**VESTA SURESTE S.L.**" con domicilio social en calle Acisclo Díaz nº 5, bajo, 30005 Murcia constituida por el Notario de Murcia D. Carlos Peñafiel del Río el día 9 de enero de 2.003 con el número de su protocolo 92/03.

Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia como "**VESTA SURESTE S.L.**"

Tomo 1999, sección 8ª, folio 208, hoja MU-47508, inscripción 1ª.

C.I.F. B-73219156

Según el parcelario de la UA nº 5 y parcelario catastral, la unidad está formada por dos parcela registral y catastral la primera de ellas ya que la segunda se encuentra exenta del pago del I.B.I. hasta la fecha. Propiedad ambas de VESTA SURESTE S.L.

Las fincas que constituyen la Unidad de Actuación Nº 5 DE Cabo de Palos son las que se describen a continuación, con expresión de su titularidad, cargas, situación posesoria y concordancia con las parcelas numeradas en el plano parcelario:

**PARCELAS APORTADAS. PARCELA 1
PROPIETARIO: VESTA SURESTE S.L.**

DESCRIPCIÓN: Un trozo de terreno sito en Cabo de Palos, Diputación de San Gines, en término de Cartagena, con una superficie de **tres mil un metros cuadrados**, en cuyo perímetro existe una casa con cochera (actualmente demolida) y linda: Norte, calle sin nombre, (actualmente Coral de Fuego). Sur Paseo Medina; Este, paseo Marítimo y Oeste calle Punta Fraile.

REGISTRO.- LA UNIÓN.- Tomo 1.109, libro 570, folio 54, finca 7.126. sección: 01

TÍTULO: Compraventay dación de solar a cambio de obra otorgada por VESTA SURESTE Y OTROS. En Murcia a 24 de noviembre de 2.004. Número 5.666/04 otorgada ante el Notariode Murcia Don Carlos Peñafiel del Río.



TITULAR: "VESTA SURESTE S.L." con domicilio social en calle Acisclo Díaz nº 5, bajo, 30005 Murcia constituida por el Notario de Murcia D. Carlos Peñafiel del Río el día 9 de enero de 2.003 con el numero de su protocolo 92/03.

Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia como "VESTA SURESTE S.L."

Tomo 1999, sección 8ª, folio 208, hoja MU-47508, inscripción 1ª.

C.I.F. B-73219156

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.

- Por razón de su procedencia se encuentra afecta a la servidumbre de la zona marítima.
- Una participación indivisa de 33,18 por ciento de esta finca, se encuentra gravada con una condición resolutoria a favor de don Andrés, doña Fuensanta y don Francisco Meseguer Guaita, para garantizar la entrega a estos de tres viviendas a construir sobre esta finca.

PARCELAS APORTADAS. PARCELA 2
PROPIETARIO: VESTA SURESTE S.L.

DESCRIPCIÓN: Un trozo de terreno sito en Cabo de Palos, Diputación de San Gines, en término municipal de Cartagena, con una superficie de **cuatrocientos dieciséis metros cuadrados**, Linda: Norte, resto de la finca matriz. Este con mas terrenos de la Unidad de Actuación cinco de Cabo de Palos. Sur Cala Medina; y Oeste límite de la Unidad de Actuación cinco de Cabo de Palos.

REGISTRO.- LA UNIÓN.- Tomo 1171, libro 609, folio 121 finca 51749. sección: 01

TÍTULO: Compraventa y dación de solar a cambio de obra otorgada por VESTA SURESTE Y OTROS. En Murcia a 11 de noviembre de 2.005. Numero 5.193/05 otorgada ante el Notario de Cartagena Don Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro.

TITULAR: "VESTA SURESTE S.L." con domicilio social en calle Acisclo Díaz nº 5, bajo, 30005 Murcia constituida por el Notario de Murcia D. Carlos Peñafiel del Río el día 9 de enero de 2.003 con el numero de su protocolo 92/03.

Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia como "VESTA SURESTE S.L."

Tomo 1999, sección 8ª, folio 208, hoja MU-47508, inscripción 1ª.

C.I.F. B-73219156

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.

No tiene

Las fincas descritas están incluidas en la forma dicha en la Unidad de actuación nº 5 de Cabo de Palos, siendo la superficie total de dicha Unidad, según el estudio de Detalle que la desarrolla, **CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON NOVENTA METROS CUADRADOS (4.253,90 M²)**.

PARCEL A	PROPIETARIO	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE VIALES	SUPERFICIE REAL UA 5	% U.A. 5 en superficie
1	VESTA SURESTE SL.	416,00 m ²		416,00 m ²	9,78
2	VESTA SURESTE SL.	3.001,00 m ²	836,90 m ²	3.837,90 m ²	90,22
	TOTAL			4.253,90 m²	100,00



2. Ámbito Territorial y Sistema de Actuación (art. 172.2.b):

Este Programa de Actuación refleja el ámbito de los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Actuación Nº 5 de Cabo de Palos, Cartagena.

El Estudio de Detalle que desarrolla dicha Unidad de Actuación nº 5 de Cabo de Palos ha obtenido la aprobación definitiva el día 7 de Septiembre de 2.005.

Según consta en el Estudio de Detalle este se desarrolla para ajustar las alineaciones, tanto las que conciernen a la delimitación marítimo terrestre como la modificación de la zona de aparcamientos anteriormente definida en el Plan General. Realizando el presente proyecto de reparcelación para poder definir los solares resultantes, con vistas a la edificación de los mismos.

De conformidad con lo establecido en los arts. 178 de la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, se establece como sistema de gestión **CONCERTACIÓN DIRECTA**, tratándose de una Unidad de Actuación de propietario único.

La Unidad de Actuación Nº 5 de Cabo de Palos según el Estudio de Detalle que lo desarrolla aprobado definitivamente el día 7 de Septiembre de 2.005, ocupa una superficie de 4.253,90 m² y una sola parcela de 2.211,81 m² que genera una superficie edificable de 1.013,22 m².

Son sus linderos: al Norte: Aparcamiento y frente edificado a las calle Coral de Fuego. Sur: Límite del Plan Parcial Cala Flores, borde exterior del Paseo Medina. Este: Deslinde dominio público, Oeste: Calle Punta del Fraile

1. Superficie total de la unidad de actuación	4.253,90 m ²
2. Edificabilidad total de la unidad de actuación	1.013,22 m ²
3. 10% de Aprovechamiento de cesión a la Administración	101,32 m ²
4. Viario Local V	2.042,09 m ²

3. Estimación de Gastos de Urbanización (art. 172.2.c):

Los terrenos se encuentran en la actualidad en situación de abandono, recientemente se ha terminado de demoler la edificación ruinoso que existía, encontrándose el solar actualmente con parte del escombros no retirado y rellenos. La parcela se encuentra al borde del mar en zona de acantilado, habiendo colocado recientemente una maya de protección en la línea de acantilado.

En cuanto a las calles, el paseo Medina se encuentra recientemente urbanizado, la calle Punta del Fraile se encuentra con el firme de calzada asfaltado y la acera de su lado norte, conteniendo servicios de agua, saneamiento y electricidad y la calle Coral de Fuego se encuentra sin urbanizar.

A.- Indemnizaciones de aprovechamientos.: No existen indemnizaciones

B.- Honorarios técnicos y otros gastos:

Estudio de Detalle	1.800,00 €
Proyecto de Urbanización	2.200,00 €



Reparcelación	1.500,00 €
Gastos de Notaría, Registro,	875,00 €
Publicaciones, etc	650,00 €
TOTAL	7.025,00 €

C.- Urbanización, según proyecto, **P.E.M. = 34.307,00 €.**

D.- Suma de Honorarios, otros gastos y gastos de Urbanización

$$B + C = 7.025 + 34.307,00 = 41.332,00 \text{ €}$$

4. Plazos de ejecución (art. 172.2.d):

Para cumplir con art. 172.2.d el plazo de ejecución y entrega definitiva de las obras de urbanización deberá de coincidir con el que haya establecido el planeamiento vigente. Al no fijarse plazos para la actuación prevista por el planeamiento, el plazo deberá de adecuarse a lo establecido por el art. 203 de la LSRMU, estimando este en 18 meses desde que la parcela merezca su condición de solar. Caso de ejecución conjunta de la edificación y obras de urbanización se adecuará el plazo a lo establecido por el art. 211.

5. Garantías (art. 172.2.e.):

Con respecto al cumplimiento de las garantías exigidas por la Ley para el desarrollo de la actuación prevista, la ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el proyecto de reparcelación, por su parte alícuota correspondiente.

El urbanizador deberá de ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio. No obstante, se admitirá el proceso simultaneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que solicite licencia, deberá de garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que éste concluida la urbanización, e incorporar esta condición en las transmisiones de dominio que pueda realizar (art. 162.3 y 211 de LSRMU)

6. Cuantificación del aval correspondiente al 10% de Gastos de Urbanización (art. 172.2.f)

En cumplimiento de lo dispuesto por la LSRMU se establece la presentación ante el Ayuntamiento de un aval bancario por importe equivalente al 10% del total de los costes de urbanización incluido el correspondiente IVA.

P.E.M. obras urbanización	34.307,00 €
I.V.A.	5.489,12 €
TOTAL	39.796,12 €
AVAL 10%	3.979,61 €



7. Otros compromisos (art. 172.2.g)

Dentro del apartado otros compromisos, se incluirá necesariamente que se atribuye la condición de urbanizador al promotor del expediente, con los efectos que establece el art. 174 y concordantes, respondiendo del cumplimiento del total de las obligaciones urbanísticas. La condición de urbanizador se mantendrá aunque se proceda a la transmisión de las fincas de la unidad de actuación.

Conforme al art. 202.2 de la LSRMU, el promotor de la actuación se compromete a suscribir un seguro para el caso de que pretenda y pueda iniciar la venta de parcelas antes de ultimar la urbanización de la Unidad de Actuación, que garantice a los adquirentes de dichas parcelas, las cantidades a cuenta hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

El Programa de Actuación en cumplimiento con las determinaciones del PGOU y de la LSRMU (art. 68, 69, 80), deberá de recoger la obligatoriedad de cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones así como el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector. Será el proyecto de Reparcelación quien concrete la ubicación real de los terrenos de dicho aprovechamiento.

La cesión del 10% a favor de la Administración se concretará como sigue:

- Suelo urbano no consolidado con unidad delimitada:

Los propietarios deben proceder a la cesión del 10% del aprovechamiento de la unidad de actuación o adquirir este a requerimiento de la Administración actuante, los gastos de urbanización de la unidad de actuación serán costeados por el urbanizador en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda (art.69.b y d de la Ley).

8.- CONCLUSIÓN.

Con lo expuesto y planos que se acompañan, se da por completado el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación N5 de Cabo de Palos.

Murcia, diciembre de 2.005.

Victoriano Egea Egea, Promotor
 Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 23-02-2006 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14 MAR. 2006
 El Secretario

[Handwritten signature]

Enrique de Andrés Rodríguez, Arquitecto

[Handwritten signature]

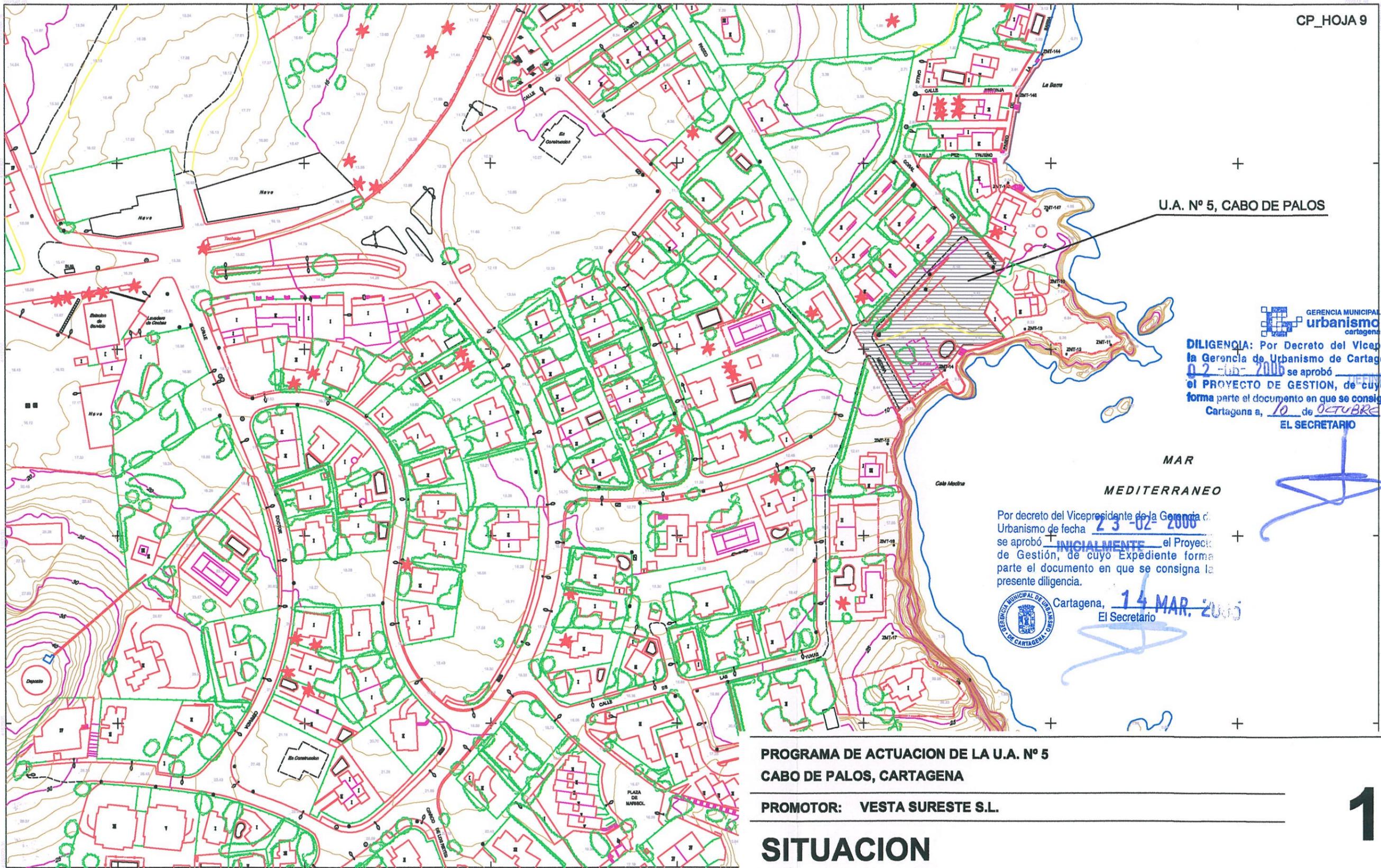


DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 02-05-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 10 de OCTUBRE de 2006



PLANOS





U.A. Nº 5, CABO DE PALOS



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 02 JUN 2006 se aprobó el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 10 de OCTUBRE de 2006
 EL SECRETARIO

MAR

MEDITERRANEO

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 23-02-2006 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14 MAR. 2006
 El Secretario

**PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A. Nº 5
 CABO DE PALOS, CARTAGENA**

PROMOTOR: VESTA SURESTE S.L.

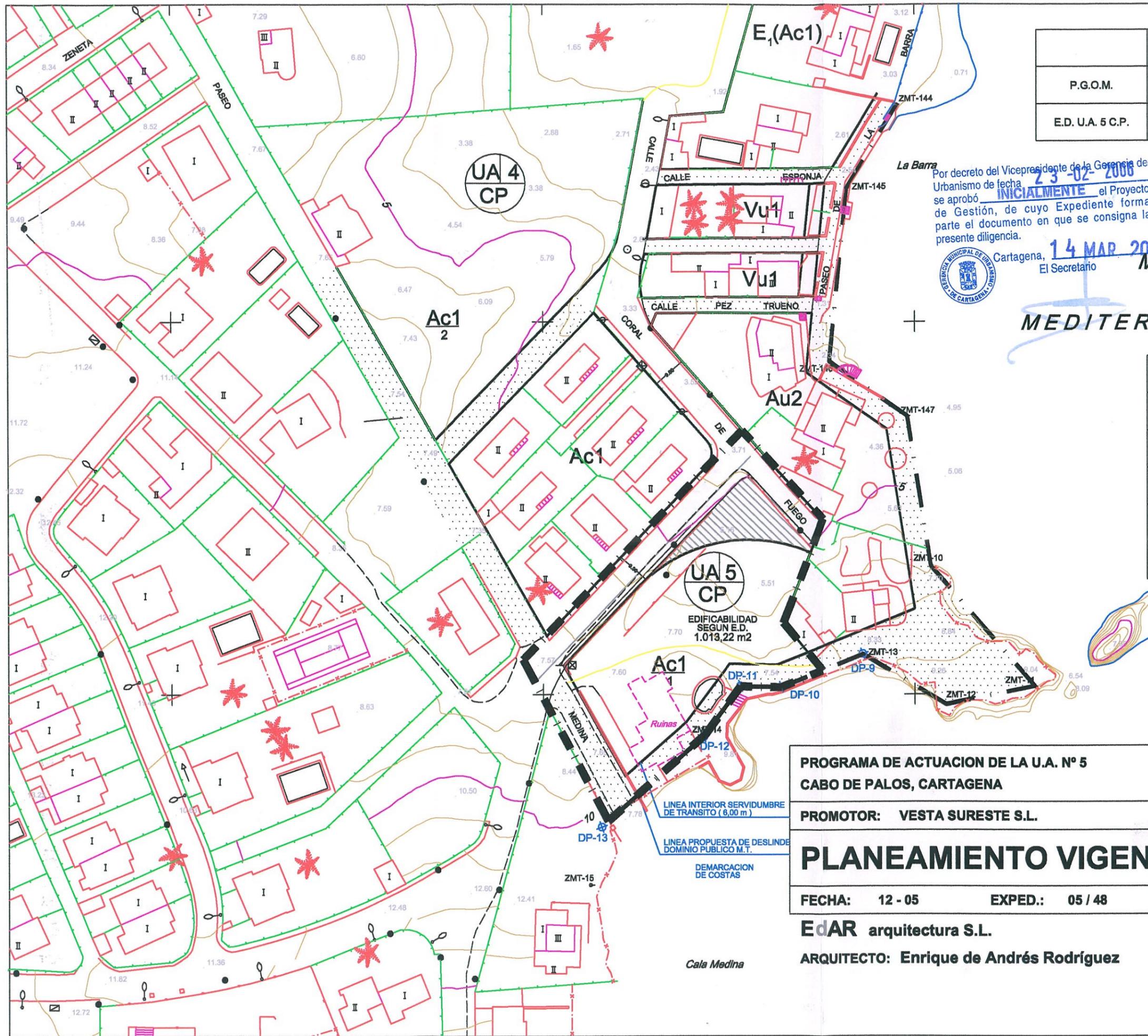
SITUACION

FECHA: 12 - 05 EXPED.: 05 / 48 ESCALA: 1 : 2000 PLANO Nº:

EdAR arquitectura S.L.

ARQUITECTO: Enrique de Andrés Rodríguez

1



	SUP. PARCELA	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² / m ²)	SUP. EDIFICABLE
P.G.O.M.	2.533,04 m ²	0,40 m ² /m ²	1.013,22 m ²
E.D. U.A. 5 C.P.	2.211,81 m ²	0,458 m ² /m ²	1.013,22 m ²

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 23-02-2006 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14 MAR 2006
El Secretario **MAR**

GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 02-06-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente. Cartagena a, 10 de OCTUBRE de 2006
EL SECRETARIO

MEDITERRANEO

	P.G.O.M.	E.D. U.A. 5 C.P.
SUP. PARCELA	2.533,04 m ²	2.211,81 m ²
SUP. VIALES	777,09 m ²	1.236,68 m ²
SUP. APARCAMIENTO	342,73 m ²	365,59 m ²
SUP. SERVIDUMBRE TRANSITO ZM	435,05 m ²	439,82 m ²
SUP. TOTAL U.A.	4.087,91 m ²	4.253,90 m ²

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A. Nº 5
CABO DE PALOS, CARTAGENA

PROMOTOR: VESTA SURESTE S.L.

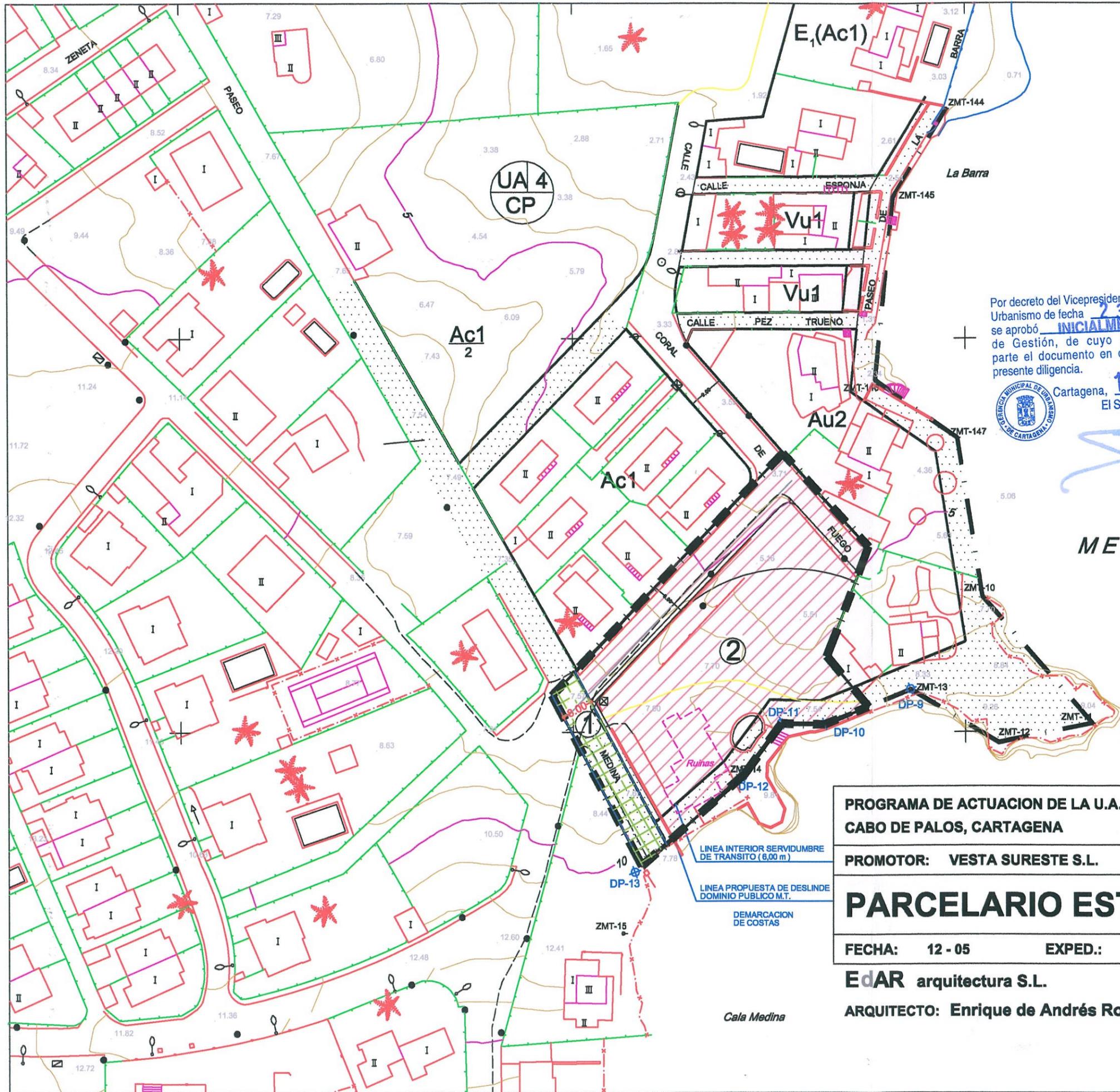
PLANEAMIENTO VIGENTE

FECHA: 12 - 05 EXPED.: 05 / 48 ESCALA: 1 : 1000 PLANO Nº:

EdAR arquitectura S.L.

ARQUITECTO: Enrique de Andrés Rodríguez

2



		SUP. TOTAL	PARTICIPACION %
	1	416,00 m2	9,78%
	2	3.837,90 m2	90,22%
	TOTAL U.A.	4.253,90 m2	100%

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 23-02-2006 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 14 MAR. 2006
El Secretario



GERENCIA MUNICIPAL urbanismo cartagena
DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 02-06-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente.
Cartagena, 10 de AGOSTO de 2006
EL SECRETARIO

MAR
MEDITERRANEO

PROGRAMA DE ACTUACION DE LA U.A. Nº 5
CABO DE PALOS, CARTAGENA

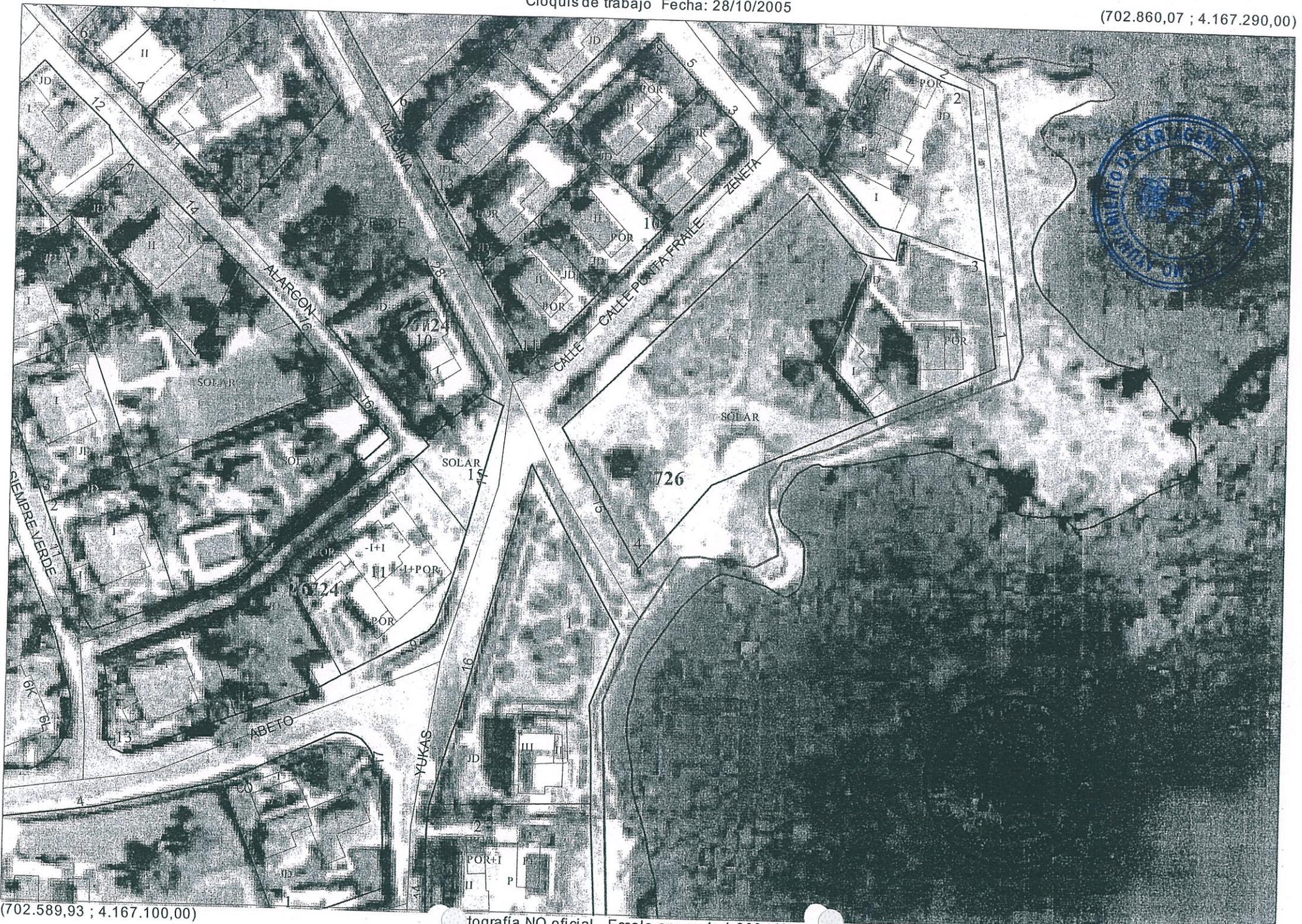
PROMOTOR: VESTA SURESTE S.L.

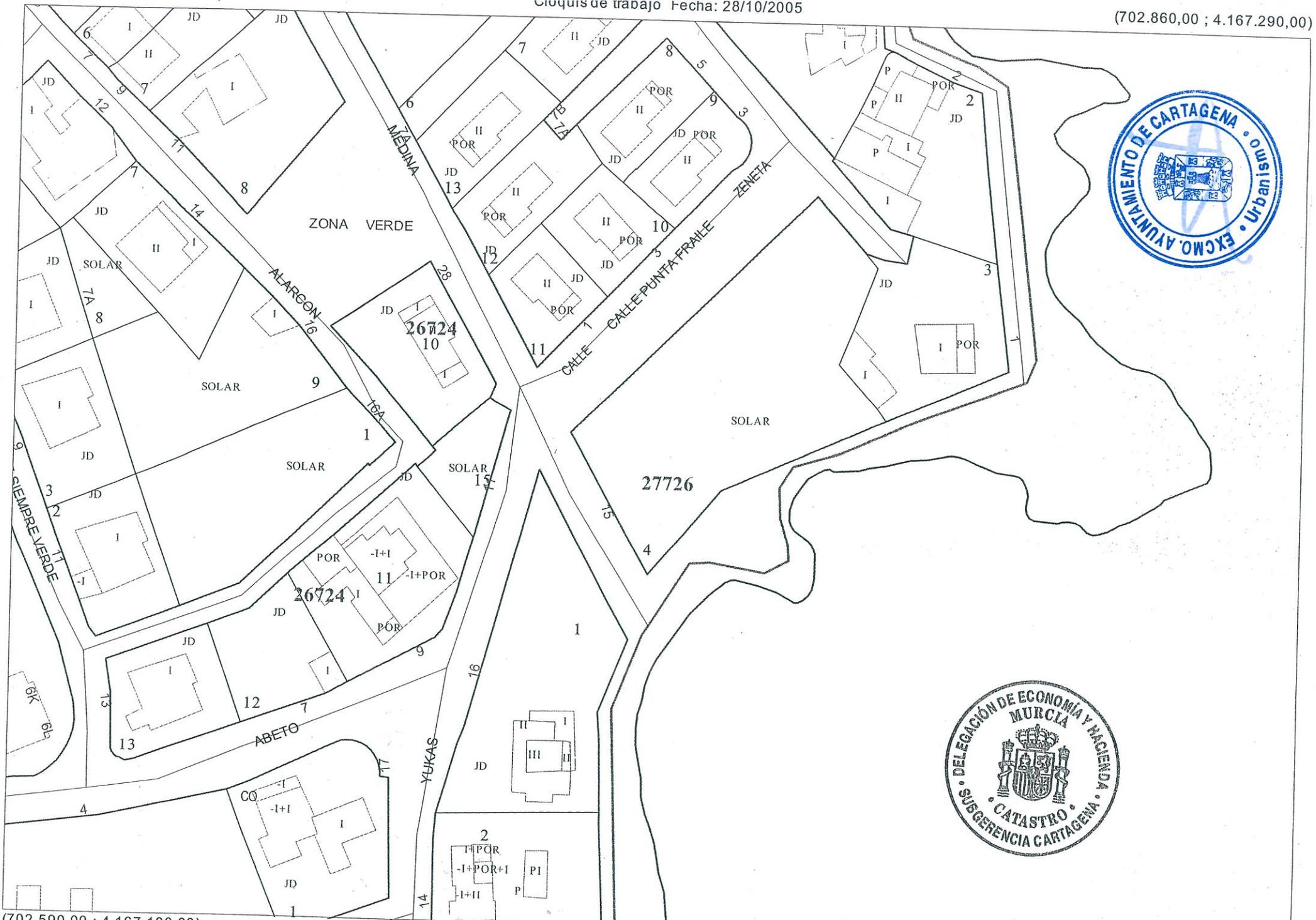
PARCELARIO ESTADO ACTUAL

FECHA: 12-05 EXPED.: 05/48 ESCALA: 1:1000 PLANO Nº:

EdAR arquitectura S.L.
ARQUITECTO: Enrique de Andrés Rodríguez

3





Ref Cargo : 2772604YG0627S0001PX	Estado. .Estable
Coef.propiedad : 100 S	PS MEDINA - CABO DE PALOS,15
Superficie ... : 2452,00 Común: .00	SUELO
	CARTAGENA
Uso: Suelo no edific	Años
Valor Suelo: 73.496,10	Constr...: 0 F. Alteración :01-01-1997
Valor Construcción: 0,00	Valor: 2005 Expediente: 9119.51/96
Valor Catastral ..: 73.496,10	Rev.Total: 1997 Tipo Expediente : REPO
Valor Base/Origen.: /	Revision : 1997 Notif. Revisión :
Base Liquidable ...: 73.496,10	
Local Escal. Plant.Puerta Superficie Destino Alteración Modif.	0/0
_____	_____
_____	_____
_____	_____
Cargo NIF Nombre Derecho % Rec. IBI	
1 *00035306 DEL SOLAR MAESTRE AMPARO	PR 100,0 *00035306

BNAVPg Datos Finca,E/F3 Tit,E/F6 Ex,E/F8 N+R,E/F10 Hist,F11 Guardar Ref
 Cont: *0

<Sustitui



TITULARIDAD DE LOS TERRENOS





NOTA SIMPLE INFORMATIVA E 5546242

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA UNIÓN

FECHA DE EMISION: 10/02/2005

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: CARTAGENA

Finca: 7126 sección: 01

Naturaleza de la finca: CASA

Vía Pública: PARAJE CARO DE PAIOS

Urbanización: CARO DE PAIOS

Denominación: DIP. RTNCON DE SAN GINES

Referencia Catastral: 2772604YGO627S0001PX

Superficie: Terreno(3.001,0000) m² Construida(218,0000) m²

LINDEROS:

Norte: CON CALIF SIN NOMBRE Y MEDIANERA

Sur.: PASO MEDINA

Este.: PASO MARTINO

Oeste: CALIF PUNTA FRATLE

Desc.: UN TROZO DE TERRENO DENTRO DE CUYO PERIMETRO EXISTE UNA CASA DE CON COCHERA.

TITULARIDADES

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
VESTA SURESTE SI 66,8200% del pleno dominio por título de compraventa.	873219156	1109	570	54	4
VESTA SURESTE SI 33,1800% del pleno dominio por título de cesion onerosa.	873219156	1109	570	54	5

CARGAS

Por razón de su procedencia se encuentra afectada a la servidumbre de la zona marítima.

La Afección durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 17 de septiembre de 2004 por el Impuesto de sucesiones.

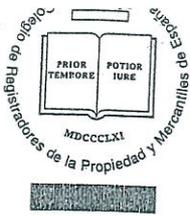
La Afección durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 8 de febrero de 2005 por el Impuesto de Transmisiones.

Una participación indivisa de 33'18 enteros por ciento de esta finca, se encuentra gravada con una condición resolutoria en favor de don Andrés, doña Fuensanta y don Francisco Meseguer Guilla, para la entrega a estos de tres viviendas a construir sobre esta finca.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

ASIENTO: R9/2414. OBJETO: Hipoteca. FECHA: 24/11/2004. VTO: pendiente





NOTA SIMPLE INFORMATIVA

F 7276879

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA UNION

FECHA DE EMISION: 28/11/2005

DESCRIPCION DE LA FINCA
Municipio: CARTAGENA Finca: 51749 sección: 01

URBANA: Parcela de terreno sita en Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena. Su superficie es de cuatrocientos dieciseis metros cuadrados. Linda por el Norte, con resto de la finca matriz; Este, con mas terrenos de la Unidad de Actuación cinco de Cabo de Palos; Sur, Cala de Medina; y Oeste, límite de la Unidad de Actuación cinco de Cabo de Palos.

TITULARIDADES					
Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
VESTA SURESTE SL 100% del pleno dominio por título de compraventa.	B73219156	1171	609	121	2

CARGAS

ESTA FINCA SE ENCUENTRA GRAYADA CON AFECCIONES FISCALES.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 28 de noviembre de 2005 antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 23-02-2006 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 14 MAR 2006
El Secretario



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 02-06-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente.
Cartagena a, 10 de AGOSTO de 2005

EL SECRETARIO

Panel especial distribuido por el Colegio de Registradores