

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 11-9-02-2006  
REPARCELACIÓN U.A. 7 DE CABO DE PALOS (Cartagena)  
de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, 04 MAYO 2006  
El Secretario

## 1 Memoria



### 1.1 Objeto del documento

#### Antecedentes

El día 9 de abril de 1987 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

En este documento aparece delimitada la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos con sistema de actuación previsto por cooperación.

Hasta la fecha nada ha alterado esta determinación.

En orden al desarrollo de la unidad de actuación, objeto de este documento, para establecer una equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por la actuación urbanística proyectada, procede legalmente la iniciación del expediente de reparcelación.

La reparcelación se propone por acuerdo unánime de los propietarios incluidos, cuyo detalle consta en la "Relación de interesados".

#### Bases legales

El presente proyecto de reparcelación se redacta de acuerdo a la normativa vigente en materia de suelo, a saber:

1. Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. Disposiciones no derogadas del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
3. R.D. 1346/76 de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
4. R.D. 3288/78 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística en sus disposiciones que no contradigan a las anteriores.

Los términos Polígono, Unidad de Actuación y Unidad de Ejecución se entenderán como equivalentes en el desarrollo del presente documento.

Los propietarios hacen uso del derecho que les asiste, de conformidad con el Reglamento de Gestión, de presentar el correspondiente proyecto de reparcelación.

#### Descripción de la Unidad Reparcelable

La unidad reparcelable se corresponde con la delimitación de la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos del P.G.M.O. de Cartagena, cuya superficie total de suelo es de 13.081,25 m<sup>2</sup>.

Se encuentra delimitada:

- al Norte, por carretera de Subida al Faro;
- al Este, calle Punta Espadas y Hotel;
- al Sur, por el Mar Mediterráneo;
- y al Oeste, por calle Punta Negra y viviendas.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente formó  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia.  
Cartagena 16 JUN. 2001  
El Secretario



## 1.2 Criterios de definición y cuantificación de los derechos de los afectados

### Derechos iniciales

Los derechos y deberes de los propietarios se concretan en:

1. Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, espacios libres y dotaciones públicas locales más los que correspondan al 10% del aprovechamiento del ámbito.
2. Distribuir equitativamente los beneficios y cargas, objeto fundamental del presente proyecto.
3. Costear la urbanización, que corresponde a la liquidación definitiva que se tramitará en su momento.

Prevalecerá la realidad física de las fincas sobre la que aparezca en los títulos en el expediente de reparcelación conforme al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión.

### Situaciones particulares

El conjunto de propietarios de la unidad propone la adquisición del derecho municipal. La asignación de esta adquisición se hará proporcionalmente a las superficies aportadas por cada uno.

### Valoración de los derechos iniciales

El valor del suelo urbano se determinará por aplicación al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán los costes de urbanización precisa y los de su financiación y gestión.

Por tanto, para la valoración de los terrenos en su conjunto se les asignará el 90% del aprovechamiento resultante en la unidad y éste se valorará unitariamente por valor de repercusión que se determina en el apartado "Criterios de valoración de las parcelas resultantes" con deducción de los costes de urbanización estimados. La cantidad así obtenida se distribuirá linealmente entre las superficies aportadas con derecho a aprovechamiento, es decir, aquellas que no tuvieran carácter demanial previo obtenidas gratuitamente.

Justificación:

- Aprovechamiento total..... 6.666,24 UVH
- Valor unidad de aprovechamiento .....6.916 ptas/UVH
- Valor del aprovechamiento total...  $6.666,24 \text{ UVH} \times 6.916 \text{ ptas/UVH} = 46.104.099 \text{ ptas}$

## 1.3 Criterios de valoración de las superficies adjudicadas

El valor del suelo urbano se determina por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias catastrales y, en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de estos valores, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

No conociéndose el citado valor básico aplicable, el Ayuntamiento de Cartagena, en Comisión de Gobierno de 30 de diciembre de 1992 aprobó un documento denominado "Criterios Reguladores par la Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos", adaptado en fecha 12 de marzo de 1999





mediante nuevo acuerdo de Comisión de Gobierno. En él se contienen tanto la ponderación entre tipologías como el valor base vigente de manera subsidiaria que no sino el desarrollo del método residual aplicado al término municipal.

**Superficies generales:**

- Parcelas lucrativas.....7.856 m<sup>2</sup>
- Espacios libres locales .....818 m<sup>2</sup>
- Viario .....4.407,25 m<sup>2</sup>
- Superficie neta de U.A..... 13.081,25 m<sup>2</sup>

**Valor de la unidad de valor homogéneo concluida la urbanización:**

En aplicación de los criterios citados, el valor del aprovechamiento básico vigente en el entorno del Sector Central se obtiene por la expresión:

$$0,12 \times VMV \times Ce$$

donde VMV es el máximo valor del valor máximo de venta de VPO en el término municipal y Ce es el coeficiente de ponderación de emplazamiento.

Puesto que VMV está establecido en la actualidad en 120.071 ptas./m<sup>2</sup> y el coeficiente de emplazamiento para zona 2 es 0,95, el valor del aprovechamiento básico se establece en 13.688 ptas./UVH

Los coeficientes ponderadores para las diversas tipologías son:

- Vc1 .....1,00 UVH/m<sup>2</sup>c
- Ac1 .....1,80 UVH/m<sup>2</sup>c
- Au2.....1,60 UVH/m<sup>2</sup>c

Aplicando estos coeficientes sobre las respectivas edificabilidades de las parcelas resultantes, según se detalla en los cuadros generales, se obtiene:

$$\text{Aprovechamiento ponderado total U.E.} \quad 6.666,24 \text{ UVH}$$

**Costes de urbanización estimados:**

El coste de la urbanización, estimándolo de acuerdo a los citados criterios municipales, resultaría:

- Valor unitario en zona 2, terreno llano y más de 28% de viario..... 3.451 ptas./m<sup>2</sup>s
- Superficie a considerar para urbanización..... 13.081,25 m<sup>2</sup>s
- Importe global, 13.081,25 m<sup>2</sup> x 3.451 pts/m<sup>2</sup> ..... 45.143.394 ptas.
- Repercusión urbanización por UVH. .... 6.772 ptas./UVH

Para la repercusión sobre metro cuadrado construido en las distintas tipologías operan los mismos coeficientes de ponderación citados.

**Valor de la unidad de valor homogéneo actual:**

$$13.688 \text{ ptas./UVH} - 6.772 \text{ ptas./UVH.} = 6.916 \text{ ptas./UVH}$$

Este valor será el utilizado para las compensaciones económicas sustitutivas por diferencias de adjudicación así como para la valoración inicial de los terrenos y derechos aportados.

**Valor de la unidad de aprovechamiento municipal**

Para la adquisición del aprovechamiento municipal, puesto que éste es un acto voluntario del municipio, se ha consultado con fuentes municipales y se propone la adquisición del mismo por el



valor del aprovechamiento ya urbanizado, asumiendo los propietarios todos los costes de urbanización que pudieran corresponder al Ayuntamiento.

Así, el valor de adquisición será de 13.688 ptas. por unidad adquirida.

#### **1.4 Criterios de adjudicación**

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en los artículos 89 al 97 del Reglamento de Gestión.

En su consecuencia, se adjudicará de forma que el valor final de las parcelas sea proporcional al derecho aportado por los propietarios y con intención de mantener la proximidad entre las fincas aportadas y las parcelas adjudicadas. Asimismo se mantendrán las propiedades de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Por otro lado, se procurará evitar las adjudicaciones en proindiviso.

No obstante, el conjunto de propietarios propone en esta reparcelación la adquisición del derecho municipal y su distribución proporcional a la superficie aportada por cada uno.

Por ello, las adjudicaciones se harán de modo que su valor sea proporcional a las superficies aportadas. La diferencia entre la adjudicación real y su derecho inicial determinará la cantidad de aprovechamiento a adquirir y, por tanto, el importe a satisfacer.

En todo caso, las adjudicaciones cuentan con la unanimidad de los propietarios como procede de la presentación conjunta de este proyecto, excepción hecha del municipio, a quien se propone.

#### **1.5 Criterios de valoración de los elementos a extinguir**

##### **Derechos reales y cargas**

De acuerdo con el artículo 85.2 del Reglamento de Gestión, los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real. En consecuencia, no se precisa su valoración.

Las cargas que deban desaparecer serán indemnizadas si su supresión supone detrimento de derechos a los titulares de las mismas. La indemnización habrá de costearse solidariamente por los propietarios y por los titulares de derecho a aprovechamiento en general.

No existen situaciones conocidas de este tipo en esta reparcelación.

Por otro lado, las construcciones existentes no son incompatibles con el planeamiento y no precisan su demolición.





## 2 Relación de aportaciones e interesados

### 2.1 Relación de fincas materiales aportadas a la reparcelación:

#### 2.1.1 Finca 1.1

Finca en el término municipal de Cartagena, en los rasos de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés. Dentro de su perímetro existe una casa de planta baja cuyo frente mira al Este, que ocupa doscientos treinta y un metros, sesenta y seis decímetros cuadrados, destinada antes para el Guarda, y se halla distribuida en varias habitaciones, anexos y patio, siendo la cabida de éstos, de ciento cuarenta y tres metros cuadrados.

Se encuentra cercada la finca, en parte, en la forma siguiente: en ambas líneas del frente, en los primeros ciento cincuenta y cuatro metros de la línea izquierda, en ciento treinta y cuatro metros, treinta decímetros de la primera de la derecha hasta llegar al ángulo izquierdo de la segunda línea del frente, en los veinte metros siguientes de la segunda línea de la derecha a contar del ángulo derecho de la anterior y por último, en una línea que, partiendo de la terminación de la cerca en la línea de la izquierda curza la finca hasta el extremo de la segunda línea de la derecha, en extensión de treinta y seis metros, noventa y cinco decímetros, quedando dentro de este perímetro la casa, precisamente adosada su medianería izquierda a la última de las líneas mencionadas. Esta superficie cercada comprende tres mil seiscientos cuarenta y ocho metros, sesenta y tres decímetros cuadrados.

Según la medición que se efectúa en el presente proyecto, la superficie real es de 3.711,30 m<sup>2</sup>.

Inscrita en folio 173 del libro 868, finca 7.238-N de la sección 1ª del Registro de la Propiedad de La Unión.

#### Titulares:

Pertenece a doña Barbara Patricia Márquez Roig, don Ricardo José, doña Caridad y don Dámaso Berenguer Roig con carácter privativo.

Valoración: 11.772.234 ptas.

Representa el 28,37%.

#### 2.1.2 Finca 1.2

Trozo de terreno sito en el término municipal de Cartagena, en los rasos de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés. Tiene una superficie de 240 m<sup>2</sup>.

Linda al Norte con finca 1.1 descrita anteriormente; al Oeste con finca 5 que se describirá posteriormente; al Sur, con resto de donde se segrega; y al Este, con límite de la unidad de actuación nº 7 de Cabo de Palos.

Es parte y se segrega de la siguiente:

Parcela de terreno clasificado por el Plan General Municipal de Ordenación como Espacio Libre (unidad de actuación sin gestionar), sita en el término municipal de Cartagena, en los rasos de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés. Tiene una superficie de seiscientos dos metros, veintiocho decímetros cuadrados.



Linda: Norte, con resto de finca matriz de donde se segregó; Sur, con escarpado al Mar Mediterráneo; y Este y Oeste, con resto de finca de que se segregó la originaria. Esta parcela está determinada a partir de la cerca que la separa del resto de procedencia, lado izquierdo de la casa hacia el mar; por la izquierda en línea de 30 metros en dirección al mar; por la derecha en línea de 15 metros en igual dirección y por la del escarpado al fondo que da al mar.

Inscrita al folio 179 del libro 842, finca 38.847 de la sección 1ª del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Titulares:**

Pertenece a doña Barbara Patricia Márquez Roig, don Ricardo José, doña Caridad y don Dámaso Berenguer Roig con carácter privativo.

**Valoración:** 761.279 ptas.

Representa el 1,83%.

**2.1.3 Finca 2**

Solar sito en los Rasos de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena. Su superficie es de tres mil ochenta y seis metros y noventa y cinco decímetros cuadrados y que linda por el Norte o frente, con carretera al faro, por donde tiene su entrada; por el Este, con don Antonio Hernández; por el Sur, con don Francisco Moscardó; y por el Oeste, con calle sin nombre.

Inscrita al folio 54 del libro 224, finca 18.840 de la sección 1ª del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Titulares:**

Pertenece a doña María Apolonia Font Sanmartín en pleno dominio con carácter privativo.

**Valoración:** 9.791.797 ptas.

Representa el 23,60%.

**2.1.4 Finca 3**

Trozo de terreno destinado a solar en paraje Carretera del Faro de Cabo de Palos, en este término municipal que mide una superficie de 513 m<sup>2</sup>. Linda por el Norte, Sur y Oeste, con más de donde se segrega y además, por éste último viento, camino particular y al Este, herederos de Antonio Hernández. Le corresponde un frente o fachada de trece metros al citado camino.

Inscrita al folio 13 del libro 167, finca 12.717 de la sección 1ª del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Titulares:**

Pertenece a don Francisco Moscardó Bastida en pleno dominio con carácter privativo.

**Valoración:** 1.627.235 ptas.

Representa el 3,92%.

**2.1.5 Finca 4**

Un trozo de tierra de cabida setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie, situada en Los Rasos de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, que linda al Norte, don Francisco Moscardó; al Sur, la finca que se adjudica a





doña María José Hidalgo de Quintana y Torroba; al Este, propiedad de don Antonio Hernández Gallego; y al Oeste, camino de acceso a la casa principal y por donde ésta, a su vez, tiene la entrada.

Inscrita al folio 15 del libro 369, finca 32.549 de la sección 1ª del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Titulares:**

Pertenece a don Jaime Folguera Crespo con carácter privativo.

**Valoración:** 2.378.998 ptas.

Representa el 5,73%.

**2.1.6 Finca 5**

Trozo de terreno situado en Los Rasos de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, con una superficie de 4.780 m<sup>2</sup>.

Linda al Norte, límite de unidad y finca 4 descrita anteriormente; al Sur, con resto de donde se segrega; al Este, con fincas 1 y 4 de las descritas anteriormente; y al Oeste con varios propietarios y calles en límite de unidad de actuación.

Es parte y se segrega de la siguiente:

Una finca compuesta de casa y terrenos circundantes, situada en Los Rasos de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena. Linda al Norte, camino de acceso, María Isabel Silvela Alos y finca que se adjudica a don Jaime Folguera Crespo; al Sur, termina en punta angular cónica, formando una pequeña península, denominada del Cura, en confluencia con la Zona Marítima del Mar Mediterráneo, que mide sesenta y cuatro metros de Norte a Sur y cincuenta y cuatro metros de Este a Oeste; al Este, propiedad de don Antonio Hernández Gallego, y en parte, Zona Marítima; y al Oeste, don Segismundo Royo Villanova y Fernández Cavada, doña Guillermina Paya Navarro, otros propietarios y Zona Marítima. Se encuentra parcialmente atravesada de Norte a Sur, por camino de acceso a la casa principal. La superficie total de esta finca es de seis mil ochocientos cuarenta metros y veintinueve decímetros cuadrados, y está en su mayor parte cercada conteniendo dentro una casa de planta baja tejada con diferentes departamentos, habitaciones, cocina con fogón, horno de cocer pan, cueva con vistas al mar y algunas cepas de viña.

Inscrita al folio 13 del libro 369, finca 32.547 de la sección 1ª del Registro de la Propiedad de La Unión.

**Titulares:**

Pertenece a doña María José Higdalo de Quintana y Torroba en pleno dominio.

**Valoración:** 15.162.147 ptas.

Representa el 36,54%.

**2.2 Otros derechos que participan en la reparcelación**

- Derecho Mpal



Derecho a la cesión del 10% del aprovechamiento resultante de la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos.

Titular(es): Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Valoración: 4.610.410 ptas.

• **Cesiones**

Derecho municipal a la obtención gratuita de la cesión de viales, espacios libres y dotaciones públicas.

Titular(es): Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

**2.3 Relación de interesados**

- D<sup>a</sup>. Barbara Patricia Márquez Roig, D.N.I. 50.316.685-E, domicilio en Paseo Infanta Isabel, 15, Madrid; D. Ricardo José Berenguer Roig, D.N.I. 50.803.807-G, domicilio en C/Paraiso, 4, Jerez de la Frontera, Cádiz; D<sup>a</sup>. Caridad Berenguer Roig, D.N.I. 50.803.808-M, domicilio en C/Dalia, 56, 2º A, Alcobendas, Madrid; y D. Dámaso Berenguer Roig, D.N.I. 50.803.806-A, domicilio en C/Almirante Suanzes, 23-24, Puerto de Santa María, Cádiz.
- D<sup>a</sup>. María Apolonia Font Sanmartín, D.N.I. 22.967.167, domicilio en C/Prolongación Lope de Rueda, 2, Cartagena.
- D. Francisco Moscardó Bastida, D.N.I. 22.373.445, domicilio en Escuelas, 13, Beniaján, Murcia.
- D. Jaime Folguera Crespo, D.N.I. 50.281.796-R, domicilio en C/Begonia, 236, Alcobendas, Madrid.
- D<sup>a</sup>. María José Hidalgo Quintana y Torroba, D.N.I. 109.468-B, domicilio en Londres, Inglaterra, 66 Cleveland Road, South Woodford, London E18 2AL..





### 3 Propuesta de adjudicación

#### 3.1 Superficies de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena:

##### 3.1.1 Parcela EL

Parcela destinada a espacio libre en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 818 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Norte,
- Este,
- Sur,
- y Oeste,

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en pleno dominio y libre de cargas.

##### 3.1.2 Viario

Terreno que constituye el viario incluido en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 4407.25 m<sup>2</sup>.

Está constituido por las calles Punta Negra, 2ª Travesía de Las Calas, plaza Escull y paseo marítimo.

Sus linderos son los generales que definen la unidad:

- Norte, carretera del faro;
- Este, calle Punta Espadas y Hotel;
- Sur, Mar Mediterráneo;
- y Oeste, eje de calle Punta Negra y traseras de viviendas recayentes a calle de servidumbre.

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en pleno dominio y libre de cargas.

#### 3.2 Parcelas adjudicadas:

##### 3.2.1 Parcela 1.1

Parcela edificable en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 1.071 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Norte, carretera del faro;
- Este, parcela 1.2;



- Sur, calle 2ª travesía de Las Calas;
- y Oeste, calle Punta Negra.

Valoración: 10.369.937 ptas.

Adjudicatarios: Dª. María José Higaldo de Quintana y Torroba en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe Finca 5 de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

### 3.2.2 Parcela 1.2

Parcela edificable en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 833 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Norte, carretera del faro;
- Este, calle Punta Espadas;
- Sur, calle 2ª travesía de Las Calas;
- y Oeste, parcela 1.1.

Valoración: 8.065.506 ptas.

Adjudicatarios: Dª. Barbara Patricia Márquez Roig, D. Ricardo José, Dª. Caridad y D. Dámaso Berenguer Roig en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe Fincas 1.1 y 1.2 de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

### 3.2.3 Parcela 2

Parcela edificable en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 2.392 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Norte, calle 2ª travesía de Las Calas;
- Este, calle Punta Espadas y Hotel;
- Sur, plaza Escull y parcela 3.3;
- y Oeste, calle Punta Negra.

Valoración: 11.911.111 ptas.

Adjudicatarios: Dª. María Apolonia Font Sanmartín en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe Finca 2 de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

### 3.2.4 Parcela 3.1

Parcela edificable en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 1.227 m<sup>2</sup>.

Linda:





- Norte, parcela 3.2;
- Este, Hotel;
- Sur, paseo marítimo;
- y Oeste, calle peatonal que va de plaza Escull al paseo marítimo.

Valoración: 5.431.042 ptas.

Adjudicatarios: D<sup>a</sup>. Barbara Patricia Márquez Roig, D. Ricardo José, D<sup>a</sup>. Caridad y D. Dámaso Berenguer Roig en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe Fincas 1.1 y 1.2 de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

### 3.2.5 Parcela 3.2

Parcela edificable en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 596 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Norte, parcela 3.3;
- Este, Hotel;
- Sur, parcela 3.1;
- y Oeste, plaza Escull.

Valoración: 2.638.061 ptas.

Adjudicatarios: D. Jaime Folguera Crespo en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe Finca 4 de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

### 3.2.6 Parcela 3.3

Parcela edificable en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.

Tiene una superficie de 407 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Norte, parcela 2;
- Este, Hotel;
- Sur, parcela 3.2;
- y Oeste, plaza Escull.

Valoración: 1.801.495 ptas.

Adjudicatarios: D. Francisco Moscardó Bastida en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe Finca 3 de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación

### 3.2.7 Parcela 4

Parcela edificable en la unidad de actuación número 7 de Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena.



Tiene una superficie de 1.330 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Norte, plaza Escull;
- Este, calle peatonal que va la plaza Escull al paseo marítimo;
- Sur, paseo marítimo;
- y Oeste, vivienda número 6 del paseo marítimo.

Valoración: 5.886.948 ptas.

Adjudicatarios: D<sup>a</sup>. María José Higaldo de Quintana y Torroba en pleno dominio.

Esta adjudicación le corresponde como titular de la aportación recogida bajo el epígrafe Finca 5 de la relación de fincas y derechos aportados a la reparcelación





## 4 Cuenta de liquidación provisional

### 4.1 Contenido

Contiene la liquidación provisional los siguientes aspectos:

1. Compensación de las diferencias de adjudicación en el proyecto respecto al derecho inicial de los propietarios. Puesto que todos los propietarios tienen adjudicado más aprovechamiento del que les corresponde por aportación de sus fincas excepto el Ayuntamiento, se valorarán las diferencias a 13.688 ptas. por unidad de valor homogéneo ya que éste es el valor de venta fijado por el municipio.
2. Distribución entre las parcelas de resultado de los gastos de urbanización estimados en el proyecto en proporción al aprovechamiento materializable sobre ellas. Estos gastos se han estimado en la cantidad de 45.143.394 ptas. y corresponden tanto a la ejecución material de la obra como a los proyectos, gastos y demás que se produzcan en el desarrollo de la unidad con posterioridad al inicio de la reparcelación.

### 4.2 Abonos previos

El conjunto de propietarios abonará al municipio la cantidad 9.124.749 ptas. al objeto de adquirir su aprovechamiento como condición previa a la propia reparcelación.

La distribución de este coste se hará en función del aprovechamiento adquirido por cada uno de ellos y será:

D <sup>a</sup> . Barbara Patricia Márquez Roig, D. Ricardo José, D <sup>a</sup> . Caridad y D. Dámaso Berenguer Roig	1.906.003 ptas
D <sup>a</sup> . María Apolonia Font Sanmartín	4.194.466 ptas.
D. Francisco Moscardó Bastida	344.889 ptas.
D. Jaime Folguera Crespo	512.728 ptas.
D <sup>a</sup> . María José Higaldo de Quintana y Torroba	2.166.664 ptas.

### 4.3 Liquidación provisional

- **Parcela 1.1**
  - Total importe afección ..... 10.153.851 ptas.
  - Cuota de participación ..... 22,49 %
- **Parcela 1.2**
  - Total importe afección ..... 7.897.439 ptas.
  - Cuota de participación ..... 17,49 %
- **Parcela 2**
  - Total importe afección ..... 11.662.910 ptas.
  - Cuota de participación ..... 25,84 %



- **Parcela 3.1**
  - Total importe afección ..... 5.317.871 ptas.
  - Cuota de participación ..... 11,78 %
- **Parcela 3.2**
  - Total importe afección ..... 2.583.090 ptas.
  - Cuota de participación ..... 5,72 %
- **Parcela 3.3**
  - Total importe afección ..... 1.763.956 ptas.
  - Cuota de participación ..... 3,91 %
- **Parcela 4**
  - Total importe afección ..... 5.764.277 ptas.
  - Cuota de participación ..... 12,77 %





## 5 Conclusión

Con el presente documento y los cuadros y planos que le acompañan se da por concluida la redacción del presente proyecto.

Cartagena, Mayo de 2001

El Arquitecto



Juan Antonio Senin Alvarez

Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha \_\_\_\_\_ se aprobó \_\_\_\_\_ el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



Cartagena, \_\_\_\_\_  
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 6 JUN. 2001

El Secretario



### Parámetros de la reparcelación

VALORES SEGÚN CRITERIOS MUNICIPALES	
Aprovechamiento total	6666,24
Valor unitario del aprovechamiento urbanizado	12.913 pta
Valor de la unidad de actuación urbanizada	86.081.157 pta

COSTES SEGÚN CRITERIOS MUNICIPALES	
Superficie a urbanizar	13081,25
Coste unitario de la urbanización	3.551 pta
Presupuesto de urbanización	46.451.519 pta

RESUMEN:	Unitario	Total
Valor antes de urbanizar	5.945 pta	39.629.638 pta
Inversión en urbanización	6.968 pta	46.451.519 pta
Valor final urbanizado	12.913 pta	86.081.157 pta





### Aportaciones a la reparcelación y derechos iniciales

Valor diferencias	12.913 pta
Valor aprovechamiento	5.945 pta
Aprovechamiento total	6666,24
Aprovechamiento medio	0,5096

Finca	Titular	Superficie	Derecho a aprovechamiento	Valor	R.Propiedad	Superficie matriz
Finca 1.1	Sres. Berenguer Roig y Márquez Roig	3711,30	1702,16	10.119.043 pta	FR 7238	3648,63
Finca 1.2		240,00	110,07	654.372 pta	P/FR 38847-N	602,28
Finca 2	María Apolonia Font Sanmartín	3086,95	1415,81	8.416.722 pta	FR 18840-N	3086,95
Finca 3	Francisco Moscardó Bastida	513,00	235,28	1.398.720 pta	FR 12717	513,00
Finca 4	Jaime Folguera Crespo	750,00	343,98	2.044.912 pta	FR 32549	750,00
Finca 5	M <sup>a</sup> José Hidalgo de Quintana y Torroba	4780,00	2192,31	13.032.906 pta	P/FR 32547	6840,29
Derecho mpal	Excmo. Ayuntamiento		666,62	3.962.964 pta		
		13081,25	6666,24	39.629.638 pta		

Valor de adquisición del derecho municipal	8.608.116 pta
--	---------------

### Resultados como consecuencia de la adquisición del derecho municipal en proporción a su aportación

En este cuadro se recoge el derecho a aprovechamiento que corresponde a cada finca inicial sobre la base de que los propietarios adquieren del municipio su derecho en proporción a las superficies que aportan.

Finca	Titular	Superficie	Aprovechamiento a añadir	Aprovechamiento incrementado
Finca 1.1	Sres. Berenguer Roig y Márquez Roig	3711,30	189,13	1891,29
Finca 1.2		240,00	12,23	122,30
Finca 2	María Apolonia Font Sanmartín	3086,95	157,31	1573,12
Finca 3	Francisco Moscardó Bastida	513,00	26,14	261,43
Finca 4	Jaime Folguera Crespo	750,00	38,22	382,20
Finca 5	M <sup>a</sup> José Hidalgo de Quintana y Torroba	4780,00	243,59	2435,90
		13081,25	666,62	6666,24



### Adjudicaciones

Parcela	Adjudicatario	Norma	Superficie	I/E	Edificable	C/H	Aprov.	Valor
1.1	Mª José Hidalgo de Quintana y Torroba	Vc1	1071,00	1,40	1499,40	1,00	1499,40	8.913.672 pta
1.2	Sres. Berenguer Roig y Márquez Roig		833,00	1,40	1166,20	1,00	1166,20	6.932.856 pta
2	María Apolonia Font Sanmartín	Ac1	2392,00	0,40	956,80	1,80	1722,24	10.238.418 pta
3.1	Sres. Berenguer Roig y Márquez Roig	Au2	1227,00	0,40	490,80	1,60	785,28	4.668.353 pta
3.2	Jaime Folguera Crespo		596,00	0,40	238,40	1,60	381,44	2.267.595 pta
3.3	Francisco Moscardó Bastida		407,00	0,40	162,80	1,60	260,48	1.548.508 pta
4	Mª José Hidalgo de Quintana y Torroba	Au2	1330,00	0,40	532,00	1,60	851,20	5.060.236 pta
Totales en parcelas lucrativas			7856,00		5046,4		6666,24	39.629.638 pta

EL	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	818,00
Viario	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	4407,25
		13081,25

### Resultados por adjudicatario

Parcela	Adjudicatario	Aprov.	Valor
1.2/3.1	Sres. Berenguer Roig y Márquez Roig	1951,48	11.601.209 pta
2	María Apolonia Font Sanmartín	1722,24	10.238.418 pta
3.3	Francisco Moscardó Bastida	260,48	1.548.508 pta
3.2	Jaime Folguera Crespo	381,44	2.267.595 pta
1.1/4	Mª José Hidalgo de Quintana y Torroba	2350,60	13.973.909 pta
		6666,24	39.629.638 pta



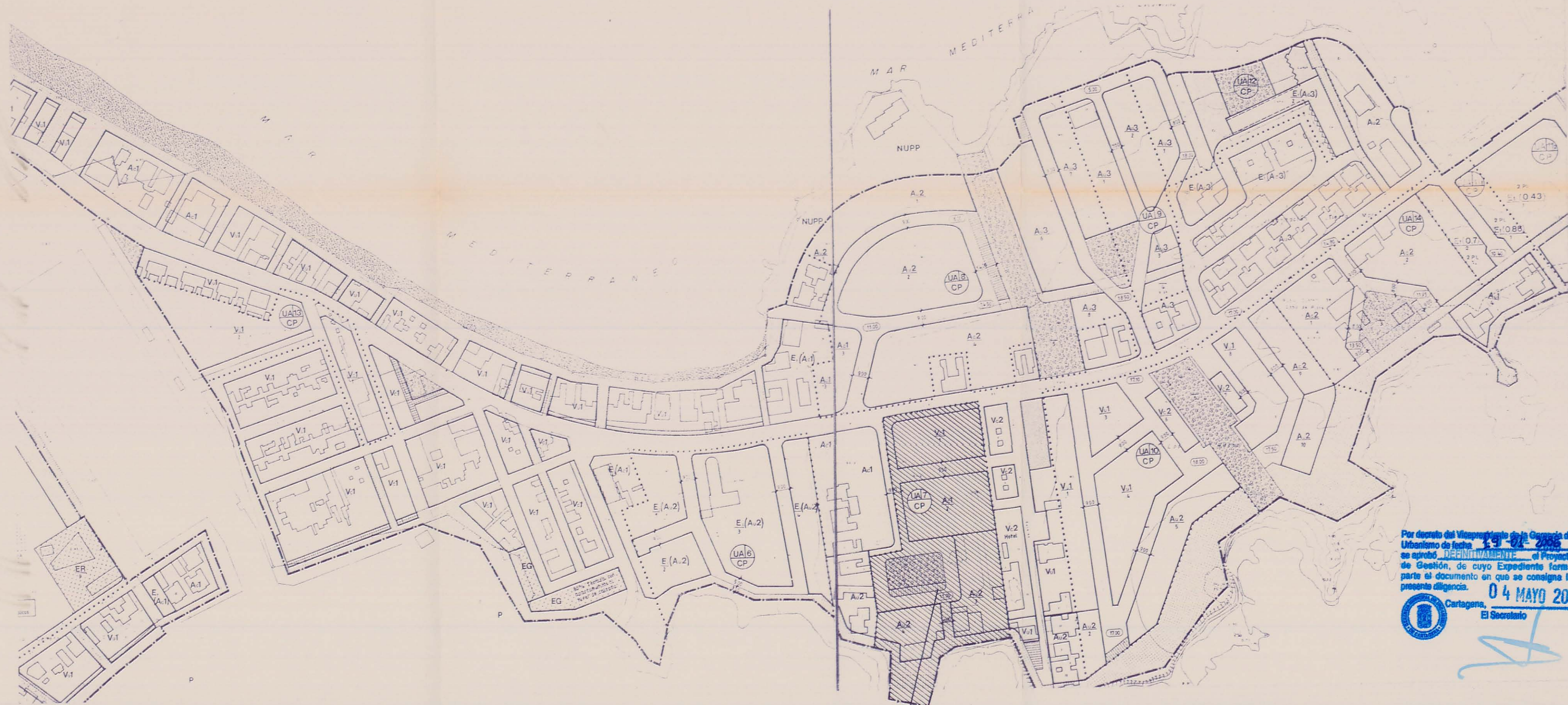


Correspondencia entre aportaciones y adjudicaciones y afección a gastos de urbanización

Interesado		Finca	Derecho aprov.	Parcela	Aprovech.	Diferencia	Valor adquisición	Urbanización	Cuota
<b>Sres. Berenguer Roig y Márquez Roig</b>		Finca 1.1	1702,16	1.2	1166,20	139,25	1.906.003 pta	7.897.439 pta	17,49%
		Finca 1.2	110,07	3.1	785,28			5.317.871 pta	11,78%
<b>María Apolonia Font Sanmartín</b>		Finca 2	1415,81	2	1722,24	306,43	4.194.466 pta	11.662.910 pta	25,84%
<b>Francisco Moscardó Bastida</b>		Finca 3	235,28	3.3	260,48	25,20	344.889 pta	1.763.956 pta	3,91%
<b>Jaime Folguera Crespo</b>		Finca 4	343,98	3.2	381,44	37,46	512.728 pta	2.583.090 pta	5,72%
<b>M<sup>a</sup> José Hidalgo de Quintana y Torroba</b>		Finca 5	2192,31	1.1	1499,40	158,29	2.166.664 pta	10.153.851 pta	22,49%
				4	851,20			5.764.277 pta	12,77%
<b>Excmo. Ayuntamiento de Cartagena</b>			666,62						
							-666,62 -	9.124.749 pta	
<b>Totales</b>			6666,24		6666,24	0,00	0 pta	45.143.394 pta	100,00%







SITUACION

NORTE

Por decreto del Vicepresidente de la Comisión de Urbanismo de fecha 19-01-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

**04 MAYO 2006**  
Cartagena, El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.



**6 JUN. 2001**  
Cartagena, El Secretario

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA**  
15 MAR 2001  
**VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS**

PROYECTO: REPARCELACION DE LA U.A.7 DE CABO DE PALOS

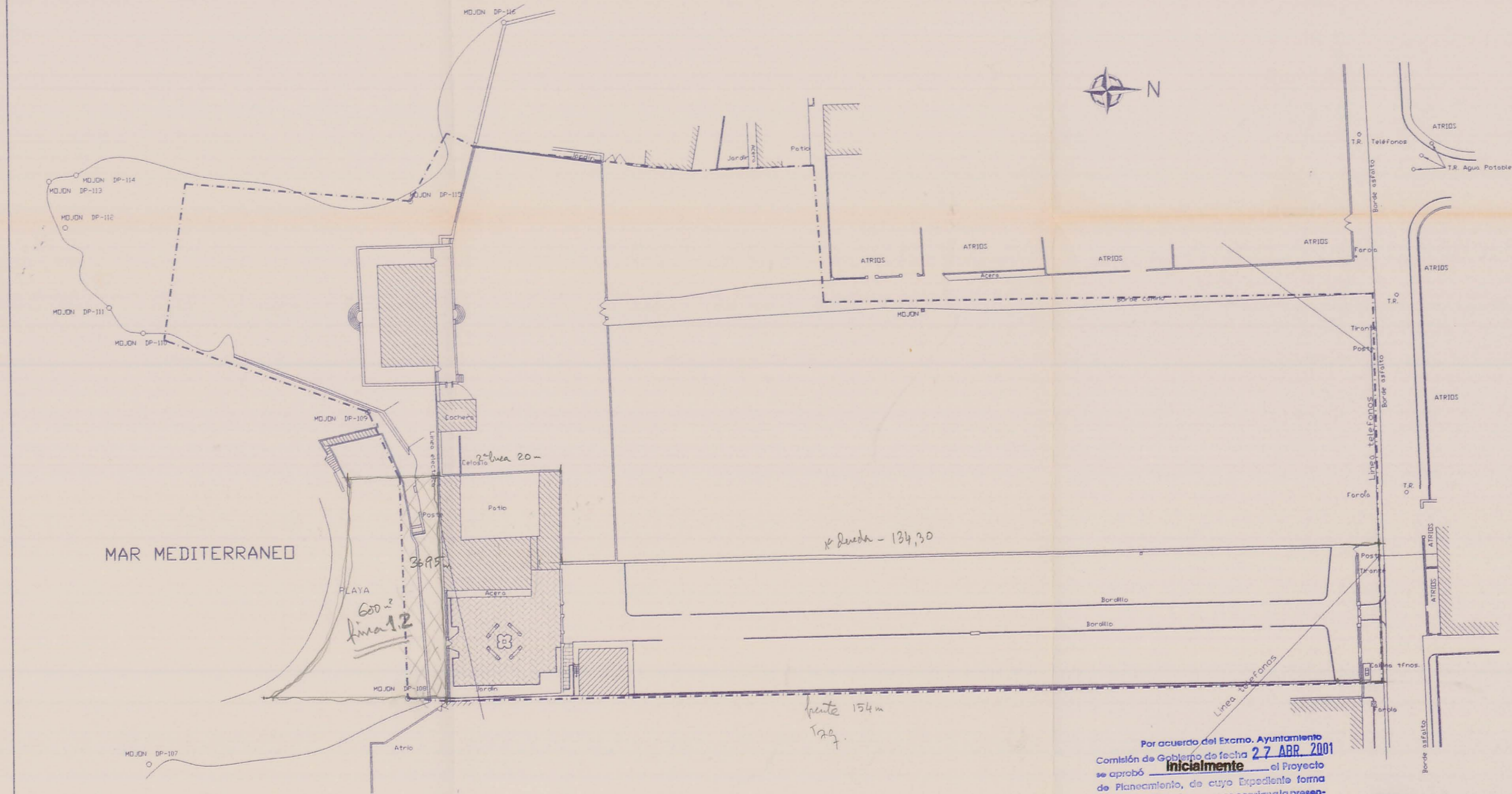
PLANO: SITUACION Y RELACION CON LA CIUDAD

SITUACION:  
CABO DE PALOS  
CARTAGENA

EXPEDIENTE: 25/00  
FECHA: FEBRERO 2001  
ESCALA: 1/2000

PROMOTOR: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. JOSE HIDALGO DE QUINTANA TORROBA  
en representación de: TODOS LOS PROPIETARIOS  
ARQUITECTO: JUAN A. SENIN ALVAREZ  
*[Signature]*  
C/COMEDIO, N<sup>o</sup> 2-2<sup>a</sup> B 11.Fax 529539 -CARTAGENA-





Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
 Comisión de Gobierno de fecha **27 ABR. 2001**  
 se aprobó **Inicialmente** el Proyecto  
 de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
 parte el documento en que se consigna la presen-  
 te diligencia. **6 JUN. 2001**  
 Cartagena El Secretario



<b>PROYECTO:</b> REPARCELACION DE LA U.A.7 DE CABO DE PALOS		<b>PROMOTOR</b> D <sup>o</sup> . M <sup>o</sup> . JOSE HIDALGO DE QUINTANA TORROBA en representación de: TODOS LOS PROPIETARIOS	
<b>PLANO:</b> TOPOGRAFIA	EXPEDIENTE 25/00	<b>ARQUITECTO:</b> JUAN A. SENIN ALVAREZ 	
<b>SITUACION:</b> CABO DE PALOS CARTAGENA	<b>2</b>	FECHA FEBRERO 2001 <b>ESCALA</b> 1/500	C/COMEDIS Nº 2-2º B Tlf.Fax 529539 -CARTAGENA-





Por decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de fecha 19-01-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena, 04 MAYO 2006  
 El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 27 ABR. 2001 se aprobó Inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
 Cartagena, 06 JUN. 2001  
 El Secretario



ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE EL PLANO N° 3 DEL PROYECTO N° 3

PROYECTO: REPARCELACION DE CABO DE PALOS  
 PLANO: INFORMACION FINCAS PREVIAS  
 SITUACION: CABO DE PALOS CARTAGENA

EXPEDIENTE 25/00  
 FECHA MAYO 2001  
 ESCALA 1/500

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

en representación de: **TODOS LOS PROPIETARIOS**  
 ARQUITECTO: **JUAN A. SENIN ALVAREZ**

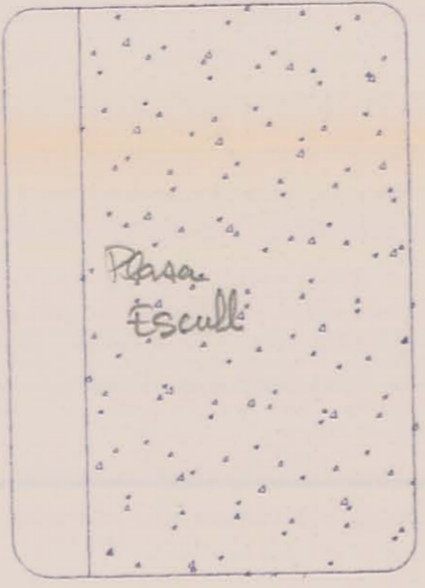






LINEA DOMINIO PUBLICO

Au2  
4



5.00

Au2  
3



Ac1  
2

2a  
travesía  
calles

9.00

Vc1  
1

carretera  
faro

Puerta Negra

Puerta Espadas

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha **27 ABR. 2001**  
se aprobó **Inicialmente** el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento en que se consigna la presente  
diligencia.  
Cartagena **16 JUN 2001**  
El Secretario



PROYECTO: REPARCELACION DE LA U.A.7  
DE CABO DE PALOS

PLANO: ORDENACION VIGENTE

EXPEDIENTE  
25/00

SITUACION:  
CABO DE PALOS  
CARTAGENA



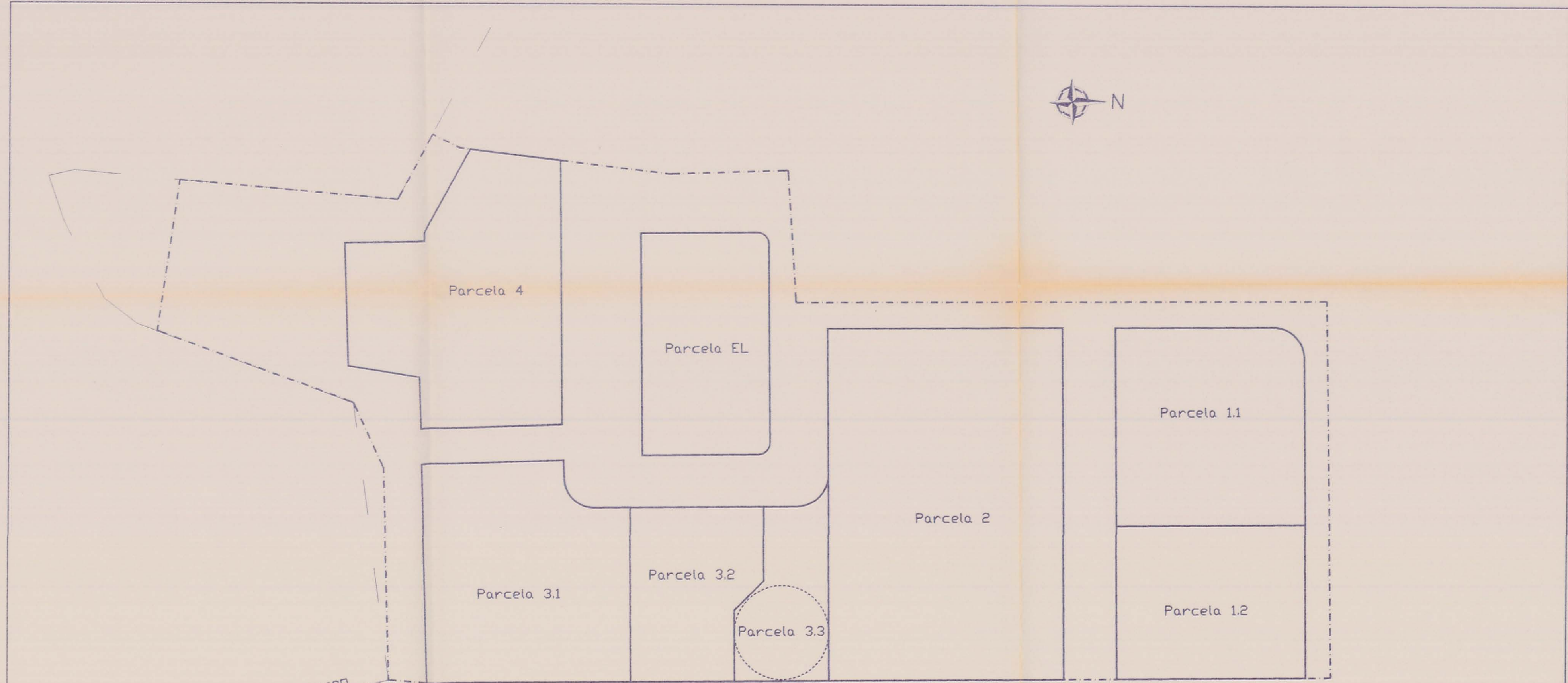
FECHA  
FEBRERO 2001  
ESCALA  
1/500

PROMOTOR  
D. M. JOSE HIDALGO DE  
QUINTANA TORROBA

en representación de:  
TODOS LOS PROPIETARIOS

ARQUITECTO:  
JUAN A. SENIN ALVAREZ





LINEA DOMINIO PUBLICO

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento  
Comisión de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001  
se aprobó Inicialmente el Proyecto  
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma  
parte el documento que se consigna la presente  
diligencia. 16 JUN. 2001  
Cartagena

El Secretario



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE MURCIA  
15 MAR 2001  
**VISADO**  
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

PROYECTO: REPARCELACION DE LA U.A.7  
DE CABO DE PALOS

PLANO: PARCELARIO

EXPEDIENTE  
25/00

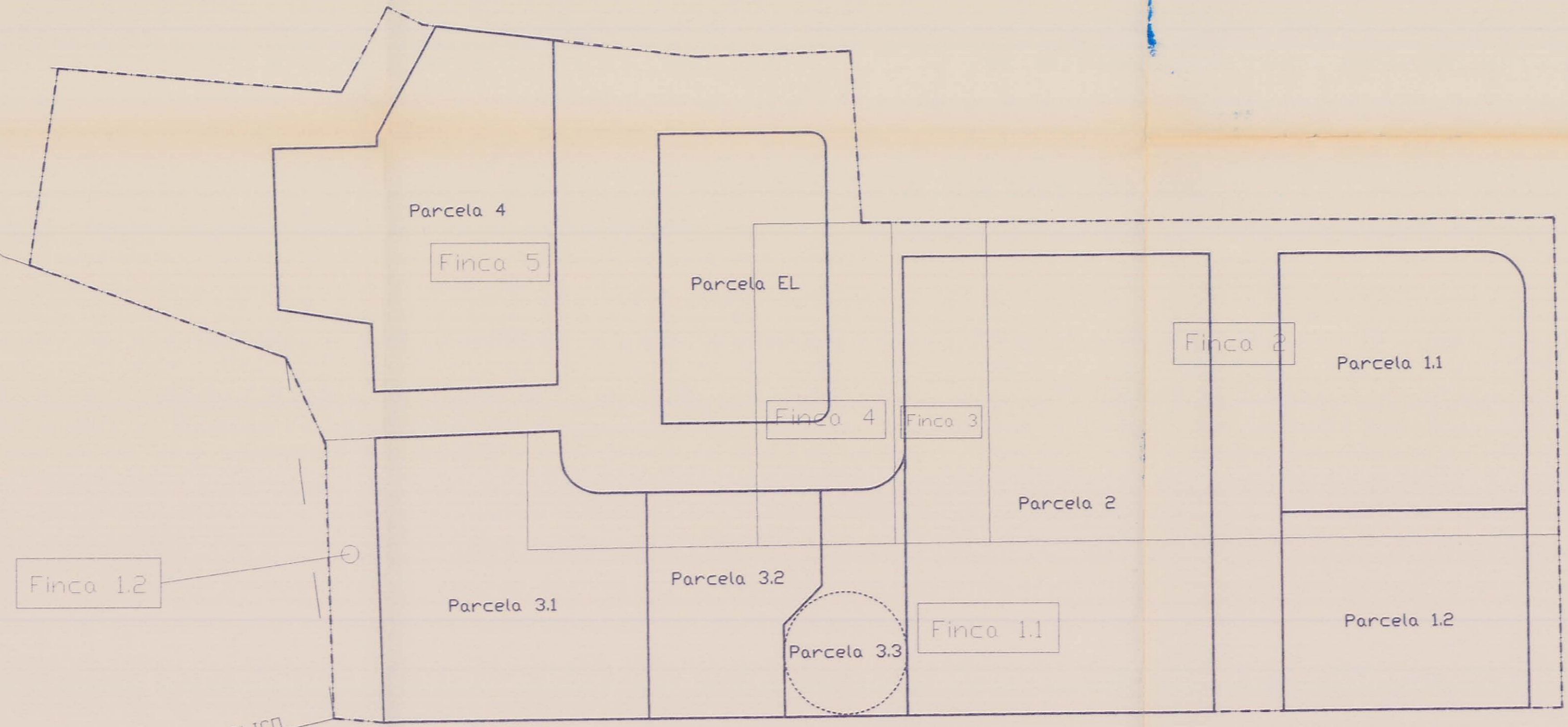
SITUACION:  
CABO DE PALOS  
CARTAGENA

5

FECHA  
FEBRERO 2001  
ESCALA  
1/500

PROMOTOR  
D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. JOSE HIDALGO DE  
QUINTANA TORROBA  
en representación de:  
TODOS LOS PROPIETARIOS  
ARQUITECTO:  
JUAN A. SENIN ALVAREZ  
*Juan A. Senin Alvarez*  
C/COMEDIS Nº 2-2º B 11 Fax: 529539 - CARTAGENA-





LINEA DOMINIO PUBLICO

Por decreto del Vicepresidente de la Comisión de Urbanismo de fecha 19-04-2006 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena, 04 MAYO 2006  
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Gobierno de fecha 27 ABR. 2001 se aprobó inicialmente el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.  
Cartagena 06 JUN. 2001  
El Secretario



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA  
21 MAY 2001  
VISA PROYECTO  
A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE AL PROYECTO N° 6

PROYECTO: REPARCELACION DE LA U.A.7 DE CABO DE PALOS		PROMOTOR D°. M°. JOSE HIDALGO DE QUINTANA TORROBA en representación de: TODOS LOS PROPIETARIOS	
PLANO: SUPERPOSICION FINCAS/PARCELAS	EXPEDIENTE 25/00	ARQUITECTO: JUAN A. SENIN ALVAREZ 	
SITUACION: CABO DE PALOS CARTAGENA	FECHA MAYO 2001 ESCALA 1/500	C/COPIAS N° 2-2° B 111 Fax 529539 - CARTAGENA	

6'