

## PROPUESTA ECONOMICA DE EJECUCIÓN Y PLAZOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

[JW]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA

### - Propuesta económica.

Tal como se indica en el punto 1.7 del proyecto de reparcelación, el total de gastos de urbanización se estima en 55.040.783 Pts. = 330.813,70 €

### - Plazos de ejecución.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización en un plazo máximo de 3 años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Cartagena, febrero de 2002

Fdo.: Valentín Ferrer Pérez.



## GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 – EL BEAL

El presente documento sirve como instrumento de Gestión Urbanística de la Unidad de Ejecución nº 3 de El Beal, para su resolución y gestión conforme a lo establecido en el art. 172.- Programas de Actuación, de la ley regional 1/2001 de la Región de Murcia.

El contenido del presente programa de actuación es el siguiente:

- a) *Identificación del promotor, y la relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro, y en su caso, en el Registro de la Propiedad.*

Se promueve la iniciativa por parte D. VALENTIN FERRER PEREZ, propietario del 96,13% de los terrenos delimitados en la U.A. 3 de El Beal.

- Superficie dentro de la U.A.: 15.916,29 m<sup>2</sup>
- DNI del titular: 23.023.634-J
- Domicilio: C/ del Progreso, nº 21 – El Beal (Cartagena)
- Fincas aportadas: Nº 13.798 y Nº 13.796 del Registro de la propiedad de la Unión.

Además del propietario que propone el Programa de Actuación, la delimitación incluye un trozo de terreno de D. PEDRO ALBALADEJO RAMÓN, propietario del 3,87% de los terrenos delimitados en la U.A. 3 de El Beal.

- Superficie dentro de la U.A.: 639,71 m<sup>2</sup>
- DNI del titular: Desconocido
- Domicilio: C/ Sombra, S/Nº – El Beal (Cartagena)
- Finca aportada: Nº 31.551 del Registro de la propiedad de la Unión.

Se aporta Nota Simple Registral de la finca 31.551 y copia de Título de las fincas 13.198 y 13.796.

- b) *Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*

Con fecha 7 de abril de 1987 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación de Cartagena, recogiendo la delimitación de la U.A. 3 de El Beal.

El sistema de actuación propuesto es el de Concertación Indirecta para la U.A. 3 de El Beal, asumiendo el papel de urbanizador D. Valentín Ferrer Pérez.

- c) *Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.*

La valoración para obtener los costes de urbanización de la UA 3 El Beal se recoge en el expediente de reparcelación y asciende a 55,040.783 pts. 330.813,69 €

60  
[JMM]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA

ARCHIVO MUNICIPAL  
CANTABRIA

Su ejecución, acondicionamiento de las vías públicas y adecuación de los servicios urbanos, se ejecutarán conforme al planeamiento urbanístico, según lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.

Las inversiones se ejecutarán conforme a lo establecido en el correspondiente proyecto de urbanización, ajustándose a lo especificado por los servicios urbanísticos, así como de la ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización. Su ejecución y por lo tanto sus gastos se realizarán junto con los de edificación.

- d) *Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.*

Las obras de urbanización se tiene previsto que su comienzo empiece en el momento que se encuentren todos los permisos legales exigibles y su finalización es de tres años desde su inicio. Se realizarán al mismo tiempo que los de edificación.

- e) *Garantías que aseguren la ejecución de la actuación mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*

No procede.

- f) *Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previsto.*

Una vez aprobada definitivamente la Reparcelación y Proyecto de Urbanización, el urbanizador o empresa urbanizadora presentará aval bancario por importe del 10% de los costos de urbanización, esto es 5,504.078 pts. 33.080,18 €.

- g) *En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fincas sociales u otras prestaciones.*

El promotor como urbanizador adquiere los compromisos complementarios para la edificación prevista una vez concluidos todas las tramitaciones legales, se realizarán las cesiones necesarias, así como la ejecución de las obras urbanísticas y cuantas obligaciones establezca el planeamiento urbanístico.

Pago de los costos de urbanización:

- Valoración de los gastos de urbanización – cargas.

A los propietarios y Ayuntamiento le corresponden unos gastos de urbanización de:



Los gastos de urbanización se valorarán conforme a los Criterios reguladores de Valoración aprobados en Comisión de Gobierno de 30 de diciembre de 1992.

$$0'033 \times \text{MPX} \times \text{Ce} \times \text{U Pts/m}^2$$

MPX: Máximo módulo ponderado VPO término municipal (120.071 Pts)

Ce: Coeficiente ponderación emplazamiento (zona 5 – 0'80)

U: Factor de coste en función de la morfología del terreno (1'00)

$$0'033 \times 120.071 \times 0'80 \times 1'00 = 3.169,87 \cong 3.1670 \text{ Pts/m}^2 \text{ bruto}$$

Superficie de actuación:

$$16.556 \text{ m}^2 \times 3.170 \text{ pts} = 52.482.520.- \text{ Pts.}$$

Otros gastos

- Redacción proyecto reparcelación	.....	350.000.- Pts.
- Redacción proyecto urbanización	.....	1.683.371.- Pts.
- Redacción proyectos eléctricos	.....	425.000.- Pts.
- Publicaciones B.O.R.M.	.....	8.861.- Pts.
- Publicaciones prensa	.....	67.512.- Pts.
- Certificados de cargas	.....	23.520.- Pts.
<b>TOTAL</b>	.....	<b>2.558.264.- Pts.</b>

**TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN ..... 55.040.784 .- Pts.**

En principio, los gastos de urbanización, antes de las operaciones de diferencias de adjudicación y permuta de aprovechamiento urbanísticos del Ayuntamiento sería:

D. Valentín Ferrer Pérez	.....	86,52 % - 47.621.286 pts
D. Pedro Albaladejo Ramón	.....	3,48 % - 1.915.420 pts
Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena	.....	<u>10,00 % - 5.504.078 pts</u>
<b>TOTAL</b>	.....	<b>100 % - 55.040.783 pts</b>

- Valoración de los derechos – beneficio:

A los propietarios se le adjudicaran el aprovechamiento homogeneizado en relación a la superficie aportada, teniendo en cuenta la cesión del 10 % de aprovechamiento al Ayuntamiento de Cartagena, es decir:

D. Valentín Ferrer Pérez	.....	86,52 %
D. Pedro Albaladejo Ramón	.....	3,48 %
Ayuntamiento de Cartagena	.....	<u>10,00 %</u>
<b>TOTAL</b>	.....	<b>100 %</b>

32  
[AMM]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA

ARCHIVO MUNICIPAL CARTAGENA

El valor total del aprovechamiento es de:

98.171.084 pts y equivale a **U.V.H. 7.097,34**

Cada U.V.H. tiene un valor de 13.832,00 Pts

El valor de los propietarios con relación a la superficie aportada sería de:

D. Valentín Ferrer Pérez = 98.171.084 pts x 86, 52 % = 84.937.622 pts =6.140,66 U.V.H.  
D. Pedro Albaladejo Ramón = 98.171.084 pts x 3, 48 % = 3.416.354 pts=247,00 U.V.H.  
Ayuntamiento de Cartagena = 98.171.084 pts x 10 % =9.817.108 pts =709,68 U.V.H.

- Diferencias de Beneficios y cargas.

Como vimos en los puntos 1.6 y 1.7, los propietarios y Ayuntamiento, tienen derecho y obligación a un aprovechamiento en U.V.H. y una carga, gastos de urbanización que a continuación se indica.

	BENEFICIOS APROVECHAMIENTO	CARGAS DE URBANIZACIÓN
D. Valentín Ferrer Pérez	6.140,62 U.V.H. - 86,52 %	47.621.286.- Pts. - 86,52 %
D. Pedro Albaladejo Ramón	246,99 U.V.H. - 3,48 %	1.915.420.- Pts. - 3,48 %
Ayuntamiento	709,73 U.V.H. - 10 %	5.504.078.- Pts. - 10,00 %

Con el fin de manejar las mismas unidades traduciremos todo el valor urbanístico de la unidad de actuación en U.V.H., es decir, que el total de **7.097,34 U.V.H.** tiene un valor de **98.171.084 pts.**

El aprovechamiento correspondiente a D. Pedro Albaladejo Ramón traducido a metros cuadrados de parcela, lo más próximo a los terrenos iniciales, sería en la manzana 3b que corresponde a norma Au2, si traducimos su derecho en U.V.H. a metros cuadrados de parcela Au2 tendríamos:

$$246,99 \text{ U.V.H.} : 1,6 = 154,37 : 0,4 = 385,92 \text{ m}^2$$

Observamos que la adjudicación a la que tiene derecho es inferior a la parcela mínima de la norma Au2(400 m<sup>2</sup>) en 14,08 m<sup>2</sup> que traducido a U.V.H. sería

$$14,08 \text{ m} = 9,01 \text{ U.V.H.}$$

La diferencia de aprovechamiento tiene un valor de:

$$9,01 \text{ U.V.H.} \times 13.832,00 \text{ pts} = 124.626 \text{ pts urbanizado}$$
$$9,01 \text{ U.V.H.} \times 6.975,86 \text{ pts} = 62.852 \text{ pts cuesta urbanizarlo}$$

Sin urbanizar la diferencia de aprovechamiento sería **61.774 pts.** que D. Pedro Albaladejo Ramón pagará como diferencia de adjudicación que se sumará a los gastos de urbanización de la cuenta de liquidación provisional.

D. Valentín Ferrer Pérez se adjudica el aprovechamiento (10 %) correspondiente al Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena; la valoración de dicho aprovechamiento es como se señala en el punto 1.7.

Valoración del 10 % del aprovechamiento.

El 10 % de aprovechamiento tiene un valor de **9.817.108 pts.**

Los gastos por urbanización que deberá pagar el Ayuntamiento sería:

$$55.040.784 \text{ pts} \times 10 \% = 5.504.078 \text{ pts.}$$

La valoración del aprovechamiento a pagar por Betunes y Obras, S.L. sería:

$$9.817.108 \text{ pts} - 5.504.078 \text{ pts} = \mathbf{4.313.030 \text{ pts}}$$

Valor del aprovechamiento no cedido.

Valor fincas resultantes.

Como se vio en el punto 3 (valoración de los derechos), las parcelas edificables tiene un valor en pesetas por cada metro cuadrado edificable, por lo tanto

Manzana 1:

$$2.533 \text{ m}^2 \quad \dots\dots\dots \quad 1 \text{ pts}$$

Manzana 2:

$$1.842,00 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.289,40 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 17.982 \text{ pts} = 23.185.991 \text{ pts}$$

Manzana 3a:

$$4.295,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.718,00 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 22.131 \text{ pts} = 38.021.058 \text{ pts}$$

Manzana 3b:

$$400,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 160,00 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 22.131 \text{ pts} = 3.540.960 \text{ pts}$$

Manzana 4:

$$3.356,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.342,40 \text{ m}^2 \text{ c onst.} \times 24.898 \text{ pts} = 33.423.075 \text{ pts}$$

Parcela ST:

$$18,00 \text{ m}^2 \quad \dots\dots\dots \quad 1 \text{ pts}$$

Viales y aparcamientos

$$4.112,00 \text{ m}^2 \quad \dots\dots\dots \quad 1 \text{ pts}$$

$$\mathbf{TOTAL \quad \quad \quad 98.171.087 \text{ pts.-}}$$

CH  
[JMM]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA



Cargas de las fincas resultantes.

Como se ha visto, los gastos de urbanización ascienden a 49.510.056 pts que con el porcentaje adjudicado a cada manzana se le repercutiría en:

MANZANA 2	1.676,22 U.V.H.	23,62 %	13.000.633.- pts.
MANZANA 3 A	2.748,80 U.V.H.	38,73 %	21.317.295.- pts.
MANZANA 3 B	256,00 U.V.H.	3,61 %	1.986.972.- pts.
MANZANA 4	2.416,32 U.V.H.	34,04 %	18.735.883.- pts.
<b>TOTAL</b>	<b>7.097,34 U.V.H.</b>	<b>100 %</b>	<b>55.040.783.- pts.</b>

- Cuenta de liquidación provisional.

De acuerdo con el artículo 17500.5 de la L.S.R.M. los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las parcelas adjudicadas: teniendo en cuenta que 7.097,34 U.V.H. costaría urbanizarlas 55.040.783.- pts, cada U.V.H. cuesta urbanizarla 7.755,00 pts

A cada propietario correspondería por gastos de urbanización:

	U.V.H.	Gastos por U.V.H.	Gastos de urbanización
D. Valentín Ferrer Pérez	6.841,13	7.755 pts.	53.053.875.- pts.
D. Pedro Albaladejo Ramón	256,21	7.755 pts.	1.986.908.- pts.
<b>TOTAL</b>	<b>7.097,34</b>	<b>-----</b>	<b>55.040.783.- pts.</b>

Sumando las diferencias de adjudicación, D. Pedro Albaladejo Ramón pagará un total de:

$1.986.908 \text{ pts} + 61.774 \text{ pts (*)} = 2.048.682 \text{ pts}$   
2.048.682 pts a abonar al urbanizador.  
(\*) : coste de diferencia de adjudicación

Por tanto, D. Pedro Albaladejo Ramón pagará 2.048.682 pts = 12.313,27 € al urbanizador en los siguientes plazos:

50% en el plazo de un mes después de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, es decir 1.024.341 Pts = 6.156,63 €

50% a la finalización de las obras de urbanización, es decir 1.024.341 Pts = 6.156,63 €.



Fdo.: Valentín Ferrer Pérez

## GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 – EL BEAL

69  
[Ami]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA

El presente documento sirve como instrumento de Gestión Urbanística de la Unidad de Ejecución nº 3 de El Beal, para su resolución y gestión conforme a lo establecido en el art. 172.- Programas de Actuación, de la ley regional 1/2001 de la Región de Murcia.

El contenido del presente programa de actuación es el siguiente:

- a) *Identificación del promotor, y la relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro, y en su caso, en el Registro de la Propiedad.*

Se promueve la iniciativa por parte D. VALENTIN FERRER PEREZ, propietario del 96,13% de los terrenos delimitados en la U.A. 3 de El Beal.

- Superficie dentro de la U.A.: 15.916,29 m<sup>2</sup>
- DNI del titular: 23.023.634-J
- Domicilio: C/ del Progreso, nº 21 – El Beal (Cartagena)
- Fincas aportadas: Nº 13.798 y Nº 13.796 del Registro de la propiedad de la Unión.

Además del propietario que propone el Programa de Actuación, la delimitación incluye un trozo de terreno de D. PEDRO ALBALADEJO RAMÓN, propietario del 3,87% de los terrenos delimitados en la U.A. 3 de El Beal.

- Superficie dentro de la U.A.: 639,71 m<sup>2</sup>
- DNI del titular: Desconocido
- Domicilio: C/ Sombra, S/Nº – El Beal (Cartagena)
- Finca aportada: Nº 31.551 del Registro de la propiedad de la Unión.

Se aporta Nota Simple Registral de la finca 31.551 y copia de Título de las fincas 13.198 y 13.796.

- b) *Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*

Con fecha 7 de abril de 1987 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación de Cartagena, recogiendo la delimitación de la U.A. 3 de El Beal.

El sistema de actuación propuesto es el de Concertación Indirecta para la U.A. 3 de El Beal, asumiendo el papel de urbanizador D. Valentín Ferrer Pérez.

- c) *Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.*

La valoración para obtener los costes de urbanización de la UA 3 El Beal se recoge en el expediente de reparcelación y asciende a 55,040.783 pts. 330.813,69 €





37  
[AMM]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA

Su ejecución, acondicionamiento de las vías públicas y adecuación de los servicios urbanos, se ejecutarán conforme al planeamiento urbanístico, según lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.

Las inversiones se ejecutarán conforme a lo establecido en el correspondiente proyecto de urbanización, ajustándose a lo especificado por los servicios urbanísticos, así como de la ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización. Su ejecución y por lo tanto sus gastos se realizarán junto con los de edificación.

- d) *Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.*

Las obras de urbanización se tiene previsto que su comienzo empiece en el momento que se encuentren todos los permisos legales exigibles y su finalización es de tres años desde su inicio. Se realizarán al mismo tiempo que los de edificación.

- e) *Garantías que aseguren la ejecución de la actuación mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*

No procede.

- f) *Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previsto.*

Una vez aprobada definitivamente la Reparcelación y Proyecto de Urbanización, el urbanizador o empresa urbanizadora presentará aval bancario por importe del 10% de los costos de urbanización, esto es 5,504.078 pts. 33.080,18 €.

- g) *En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fincas sociales u otras prestaciones.*

El promotor como urbanizador adquiere los compromisos complementarios para la edificación prevista una vez concluidos todas las tramitaciones legales, se realizarán las cesiones necesarias, así como la ejecución de las obras urbanísticas y cuantas obligaciones establezca el planeamiento urbanístico.

Pago de los costos de urbanización:

- Valoración de los gastos de urbanización – cargas.

A los propietarios y Ayuntamiento le corresponden unos gastos de urbanización de:



Los gastos de urbanización se valorarán conforme a los Criterios reguladores de Valoración aprobados en Comisión de Gobierno de 30 de diciembre de 1992.

$$0'033 \times \text{MPX} \times \text{Ce} \times \text{U Pts/m}^2$$

MPX: Máximo módulo ponderado VPO término municipal (120.071 Pts)

Ce: Coeficiente ponderación emplazamiento (zona 5 - 0'80)

U: Factor de coste en función de la morfología del terreno (1'00)

$$0'033 \times 120.071 \times 0'80 \times 1'00 = 3.169,87 \cong 3.1670 \text{ Pts/m}^2 \text{ bruto}$$

68  
[Anexo]  
AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CARTAGENA

Superficie de actuación:

$$16.556 \text{ m}^2 \times 3.170 \text{ pts} = 52.482.520.- \text{ Pts.}$$

Otros gastos

- Redacción proyecto reparcelación	.....	350.000.- Pts.
- Redacción proyecto urbanización	.....	1.683.371.- Pts.
- Redacción proyectos eléctricos	.....	425.000.- Pts.
- Publicaciones B.O.R.M.	.....	8.861.- Pts.
- Publicaciones prensa	.....	67.512.- Pts.
- Certificados de cargas	.....	23.520.- Pts.
<b>TOTAL</b>	.....	<b>2.558.264.- Pts.</b>

**TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN ..... 55.040.784 .- Pts.**

En principio, los gastos de urbanización, antes de las operaciones de diferencias de adjudicación y permuta de aprovechamiento urbanísticos del Ayuntamiento sería:

D. Valentín Ferrer Pérez	.....	86,52 % - 47.621.286 pts
D. Pedro Albaladejo Ramón	.....	3,48 % - 1.915.420 pts
Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena	.....	10,00 % - 5.504.078 pts
<b>TOTAL</b>	.....	<b>100 % - 55.040.783 pts</b>

- Valoración de los derechos - beneficio:

A los propietarios se le adjudicaran el aprovechamiento homogeneizado en relación a la superficie aportada, teniendo en cuenta la cesión del 10 % de aprovechamiento al Ayuntamiento de Cartagena, es decir:

D. Valentín Ferrer Pérez	.....	86,52 %
D. Pedro Albaladejo Ramón	.....	3,48 %
Ayuntamiento de Cartagena	.....	10,00 %
<b>TOTAL</b>	.....	<b>100 %</b>





El valor total del aprovechamiento es de:

98.171.084 pts y equivale a **U.V.H. 7.097,34**

Cada U.V.H. tiene un valor de 13.832,00 Pts

El valor de los propietarios con relación a la superficie aportada sería de:

D. Valentín Ferrer Pérez = 98.171.084 pts x 86, 52 % = 84.937.622 pts = 6.140,66 U.V.H.  
D. Pedro Albaladejo Ramón = 98.171.084 pts x 3, 48 % = 3.416.354 pts = 247,00 U.V.H.  
Ayuntamiento de Cartagena = 98.171.084 pts x 10 % = 9.817.108 pts = 709,68 U.V.H.

- Diferencias de Beneficios y cargas.

Como vimos en los puntos 1.6 y 1.7, los propietarios y Ayuntamiento, tienen derecho y obligación a un aprovechamiento en U.V.H. y una carga, gastos de urbanización que a continuación se indica.

	BENEFICIOS APROVECHAMIENTO	CARGAS DE URBANIZACIÓN
D. Valentín Ferrer Pérez	6.140,62 U.V.H. - 86,52 %	47.621.286.- Pts. - 86,52 %
D. Pedro Albaladejo Ramón	246,99 U.V.H. - 3,48 %	1.915.420.- Pts. - 3,48 %
Ayuntamiento	709,73 U.V.H. - 10 %	5.504.078.- Pts. - 10,00 %

Con el fin de manejar las mismas unidades traduciremos todo el valor urbanístico de la unidad de actuación en U.V.H., es decir, que el total de **7.097,34 U.V.H.** tiene un valor de **98.171.084 pts.**

El aprovechamiento correspondiente a D. Pedro Albaladejo Ramón traducido a metros cuadrados de parcela, lo más próximo a los terrenos iniciales, sería en la manzana 3b que corresponde a norma Au2, si traducimos su derecho en U.V.H. a metros cuadrados de parcela Au2 tendríamos:

$$246,99 \text{ U.V.H.} : 1,6 = 154,37 : 0,4 = 385,92 \text{ m}^2$$

Observamos que la adjudicación a la que tiene derecho es inferior a la parcela mínima de la norma Au2(400 m<sup>2</sup>) en 14,08 m<sup>2</sup> que traducido a U.V.H. sería

$$14,08 \text{ m} = 9,01 \text{ U.V.H.}$$

La diferencia de aprovechamiento tiene un valor de:

9,01 U.V.H. x 13.832,00 pts = 124.626 pts urbanizado  
9,01 U.V.H. x 6.975,86 pts = 62.852 pts cuesta urbanizarlo

Sin urbanizar la diferencia de aprovechamiento sería **61.774 pts.** que D. Pedro Albaladejo Ramón pagará como diferencia de adjudicación que se sumará a los gastos de urbanización de la cuenta de liquidación provisional.

69  
[JMM]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA





D. Valentín Ferrer Pérez se adjudica el aprovechamiento (10 %) correspondiente al Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena; la valoración de dicho aprovechamiento es como se señala en el punto 1.7.

Valoración del 10 % del aprovechamiento.

El 10 % de aprovechamiento tiene un valor de **9.817.108 pts.**

Los gastos por urbanización que deberá pagar el Ayuntamiento sería:

$$55.040.784 \text{ pts} \times 10 \% = 5.504.078 \text{ pts.}$$

La valoración del aprovechamiento a pagar por Betunes y Obras, S.L. sería:

$$9.817.108 \text{ pts} - 5.504.078 \text{ pts} = \mathbf{4.313.030 \text{ pts}}$$

Valor del aprovechamiento no cedido.

Valor fincas resultantes.

Como se vio en el punto 3 (valoración de los derechos), las parcelas edificables tiene un valor en pesetas por cada metro cuadrado edificable, por lo tanto

Manzana 1:

2.533 m<sup>2</sup> ..... 1 pts

Manzana 2:

$$1.842,00 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.289,40 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 17.982 \text{ pts} = 23.185.991 \text{ pts}$$

Manzana 3a:

$$4.295,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.718,00 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 22.131 \text{ pts} = 38.021.058 \text{ pts}$$

Manzana 3b:

$$400,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 160,00 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 22.131 \text{ pts} = 3.540.960 \text{ pts}$$

Manzana 4:

$$3.356,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.342,40 \text{ m}^2 \text{ c onst.} \times 24.898 \text{ pts} = 33.423.075 \text{ pts}$$

Parcela ST:

18,00 m<sup>2</sup> ..... 1 pts

Viales y aparcamientos

4.112,00 m<sup>2</sup> ..... 1 pts

**TOTAL** ..... **98.171.087 pts.-**



Cargas de las fincas resultantes.



Como se ha visto, los gastos de urbanización ascienden a 49.510.056 pts que con el porcentaje adjudicado a cada manzana se le repercutiría en:

MANZANA 2	1.676,22 U.V.H.	23,62 %	13.000.633.- pts.
MANZANA 3 A	2.748,80 U.V.H.	38,73 %	21.317.295.- pts.
MANZANA 3 B	256,00 U.V.H.	3,61 %	1.986.972.- pts.
MANZANA 4	2.416,32 U.V.H.	34,04 %	18.735.883.- pts.
<b>TOTAL</b>	<b>7.097,34 U.V.H.</b>	<b>100 %</b>	<b>55.040.783.- pts.</b>

- Cuenta de liquidación provisional.

De acuerdo con el artículo 17500.5 de la L.S.R.M. los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las parcelas adjudicadas: teniendo en cuenta que 7.097,34 U.V.H. costaría urbanizarlas 55.040.783.- pts, cada U.V.H. cuesta urbanizarla 7.755,00 pts

A cada propietario correspondería por gastos de urbanización:

	U.V.H.	Gastos por U.V.H.	Gastos de urbanización
D. Valentín Ferrer Pérez	6.841,13	7.755 pts.	53.053.875.- pts.
D. Pedro Albaladejo Ramón	256,21	7.755 pts.	1.986.908.- pts.
<b>TOTAL</b>	<b>7.097,34</b>	<b>-----</b>	<b>55.040.783.- pts.</b>

Sumando las diferencias de adjudicación, D. Pedro Albaladejo Ramón pagará un total de:

$$1.986.908 \text{ pts} + 61.774 \text{ pts (*)} = \mathbf{2.048.682 \text{ pts}}$$


2.048.682 pts a abonar al urbanizador.


(\*) : coste de diferencia de adjudicación

Por tanto, D. Pedro Albaladejo Ramón pagará 2.048.682 pts = 12.313,27 € al urbanizador en los siguientes plazos:

50% en el plazo de un mes después de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, es decir 1.024.341 Pts = 6.156,63 €

50% a la finalización de las obras de urbanización, es decir 1.024.341 Pts = 6.156,63 €.

  
Fdo.: Valentín Ferrer Pérez





GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 – EL BEAL



El presente documento sirve como instrumento de Gestión Urbanística de la Unidad de Ejecución nº 3 de El Beal, para su resolución y gestión conforme a lo establecido en el art. 172.- Programas de Actuación, de la ley regional 1/2001 de la Región de Murcia.

El contenido del presente programa de actuación es el siguiente:

- a) *Identificación del promotor, y la relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro, y en su caso, en el Registro de la Propiedad.*

Como promotor:

Se promueve la iniciativa por parte D. VALENTIN FERRER PEREZ, propietario del 100 % de los terrenos delimitados en la U.A. 3 de El Beal.

- Superficie dentro de la U.A.: 15.916,29 m<sup>2</sup>
- DNI del titular: 23.023.634-J
- Domicilio: C/ del Progreso, nº 21 – El Beal (Cartagena)
- Fincas aportadas: Nº 13.798 y Nº 13.796 del Registro de la propiedad de la Unión.

Como urbanizador:

BETUNES Y OBRAS, S.L. con C.I.F.: B-53238002 y domicilio en parcela E-1 Polígono Industrial Los Alcázares – Los Alcázares.

- b) *Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*

Con fecha 7 de abril de 1987 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación de Cartagena, recogiendo la delimitación de la U.A. 3 de El Beal.

El sistema de actuación propuesto es el de Concertación Directa para la U.A. 3 de El Beal, asumiendo el papel de urbanizador a la mercantil Betunes y Obras, S.L.

- c) *Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.*

La valoración para obtener los costes de urbanización de la UA 3 El Beal se recoge en el expediente de reparcelación y asciende a 133.121,92 €

Su ejecución, acondicionamiento de las vías públicas y adecuación de los servicios urbanos, se ejecutarán conforme al planeamiento urbanístico, según lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.



[11/11/17]  
ARCHIVO MUNICIPAL  
SERVICIOS

Las inversiones se ejecutarán conforme a lo establecido en el correspondiente proyecto de urbanización, ajustándose a lo especificado por los planes urbanísticos, así como de la ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización. Su ejecución y por lo tanto sus gastos se realizarán junto con los de edificación.

- d) *Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.*

Las obras de urbanización se tiene previsto que su comienzo empiece en el momento que se encuentren todos los permisos legales exigibles y su finalización es de dos años desde su inicio. Se realizarán al mismo tiempo que los de edificación.

- e) *Garantías que aseguren la ejecución de la actuación mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*

No procede.

- f) *Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previsto.*

Una vez aprobada definitivamente la Reparcelación y Proyecto de Urbanización, el urbanizador o empresa urbanizadora presentará aval bancario por importe del 10% de los costos de urbanización, esto es 13.312,19 €.

- g) *En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afeción de inmuebles a fincas sociales u otras prestaciones.*

El promotor como urbanizador adquiere los compromisos complementarios para la edificación prevista una vez concluidos todas las tramitaciones legales, se realizarán las cesiones necesarias, así como la ejecución de las obras urbanísticas y cuantas obligaciones establezca el planeamiento urbanístico.

Pago de los costos de urbanización:

- Valoración de los gastos de urbanización – cargas.

Se estima unos gastos de urbanización de 133.121,92 €, que se costeará en su totalidad por Betunes y Obras, S.L.. Las cargas urbanísticas por concepto de urbanización serán las siguientes:

Parcela 2	.....	26.504,57	.....	19,91 %
Parcela 3	.....	58.014,53	.....	43,58 %
Parcela 4	.....	48.602,82	.....	<u>36,51 %</u>
TOTAL	.....	133.121,92	.....	100 %

- Valoración de los derechos beneficio:

El propietario se le adjudicará el 100 % del aprovechamiento, por lo tanto, teniendo en cuenta la cesión del 10 % de aprovechamiento al Ayuntamiento de Cartagena, debe recibir una compensación en metálico de:

Parcela 2	.....	89.329,63	.....	19,91 %
Parcela 3	.....	195.477,42	.....	43,58 %
Parcela 4	.....	163.756,04	.....	<u>36,51 %</u>
TOTAL	.....	448.563,09	.....	100 %

74  
[AMM]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARTAGENA

El valor del 10 % a pagar al Excmo. Ayuntamiento será:

$$448.563,09 \text{ €} \times 10 \% = 44.856,30 \text{ €}$$

Valor fincas resultantes.

Las parcelas edificables tiene un valor de:

Manzana 1:

$$2.318 \text{ m}^2 \text{ ..... } 0,01 \text{ €}$$

Manzana 2:

$$1.842,00 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.289,40 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 69,28 \text{ €} = 89.329,63 \text{ €}$$

Manzana 3:

$$4.409,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.763,60 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 110,84 \text{ €} = 195.477,42 \text{ €}$$

Manzana 4:

$$3.283,00 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.313,20 \text{ m}^2 \text{ c onst.} \times 124,70 \text{ €} = 163.756,04 \text{ €}$$

Parcela ST:

$$18,00 \text{ m}^2 \text{ ..... } 0,01 \text{ €}$$

Viales y aparcamientos

$$4.112,00 \text{ m}^2 \text{ ..... } 0,01 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL} \text{ ..... } 448.563,12 \text{ €}$$

*Valencia*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

- Cuenta de liquidación provisional.

Los gastos de urbanización ascienden a 133.121,92 € que con el porcentaje adjudicado a cada manzana del se le repercutiría en:

MANZANA 2	19,91 %	26.504,57 €
MANZANA 3	43,58 %	58.014,53 €
MANZANA 4	36,51 %	48.602,82 €
TOTAL	100 %	133.121,92 €

25  
[Carrasco]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CARRASCO

4.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Todos los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación N° 3 de El Beal serán costeados por la mercantil Betunes y Obras, S.L.

El Propietario,

Fdo.: Valentín Ferrer Pérez

La urbanizadora,

Fdo.: J. C. Carrasco Pérez  
Antonio Ferrer Pérez



## GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 - EL BEAL

El presente documento sirve como instrumento de Gestión Urbanística de la Unidad de Ejecución nº 3 de El Beal, para su resolución y gestión conforme a lo establecido en el art. 172.- Programas de Actuación, de la ley regional 1/2001 de la Región de Murcia.

El contenido del presente programa de actuación es el siguiente:

- a) *Identificación del promotor, y la relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro, y en su caso, en el Registro de la Propiedad.*

Como promotor:

Se promueve la iniciativa por parte D. VALENTIN FERRER PEREZ, propietario del 100 % de los terrenos delimitados en la U.A. 3 de El Beal.

- Superficie dentro de la U.A.: 15.916,29 m<sup>2</sup>
- DNI del titular: 23.023.634-J
- Domicilio: C/ del Progreso, nº 21 - El Beal (Cartagena)
- Fincas aportadas: Nº 13.798 y Nº 13.796 del Registro de la propiedad de la Unión.

Como urbanizador:

BETUNES Y OBRAS, S.L. con C.I.F.: B-53238002 y domicilio en parcela E-1 Polígono Industrial Los Alcázares - Los Alcázares.

- b) *Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*

Con fecha 7 de abril de 1987 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación de Cartagena, recogiendo la delimitación de la U.A. 3 de El Beal.

El sistema de actuación propuesto es el de Concertación Directa para la U.A. 3 de El Beal, asumiendo el papel de urbanizador a la mercantil Betunes y Obras, S.L.

- c) *Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.*

La valoración para obtener los costes de urbanización de la UA 3 El Beal se recoge en el expediente de reparcelación y asciende a 133.121,92 €

Su ejecución, acondicionamiento de las vías públicas y adecuación de los servicios urbanos, se ejecutarán conforme al planeamiento urbanístico, según lo señalado en el art. 160 de la Ley Regional 1/2001.

Las inversiones se ejecutarán conforme a lo establecido en el correspondiente proyecto de urbanización, ajustándose a lo especificado por los servicios urbanísticos, así como de la ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización. Su ejecución y por lo tanto sus gastos se realizarán junto con los de edificación.

- d) *Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.*

Las obras de urbanización se tiene previsto que su comienzo empiece en el momento que se encuentren todos los permisos legales exigibles y su finalización es de dos años desde su inicio. Se realizarán al mismo tiempo que los de edificación.

- e) *Garantías que aseguren la ejecución de la actuación mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*

No procede.

- f) *Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previsto.*

Una vez aprobada definitivamente la Reparcelación y Proyecto de Urbanización, el urbanizador o empresa urbanizadora presentará aval bancario por importe del 10% de los costos de urbanización, esto es 13.312,19 €.

- g) *En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afcción de inmuebles a fincas sociales u otras prestaciones.*

El promotor como urbanizador adquiere los compromisos complementarios para la edificación prevista una vez concluidos todas las tramitaciones legales, se realizarán las cesiones necesarias, así como la ejecución de las obras urbanísticas y cuantas obligaciones establezca el planeamiento urbanístico.

Pago de los costos de urbanización:

- Valoración de los gastos de urbanización – cargas.

Se estima unos gastos de urbanización de 133.121,92 €, que se costeará en su totalidad por Betunes y Obras, S.L.. Las cargas urbanísticas por concepto de urbanización serán las siguientes:

Parcela 2	..... 26.504,57	..... 19,91 %
Parcela 3	..... 58.014,53	..... 43,58 %
Parcela 4	..... 48.602,82	..... <u>36,51 %</u>
TOTAL	..... 133.121,92	..... 100 %







- Cuenta de liquidación provisional.

Los gastos de urbanización ascienden a 133.121,92 € que con el porcentaje adjudicado a cada manzana del se le repercutiría en:

MANZANA 2	19,91 %	26.504,57 €
MANZANA 3	43,58 %	58.014,53 €
MANZANA 4	36,51 %	48.602,82 €
TOTAL	100 %	133.121,92 €

29  
[AMU]  
ARCHIVO  
MUNICIPAL  
CANTABRIA

4.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Todos los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación N° 3 de El Beal serán costeados por la mercantil Betunes y Obras, S.L.

El Propietario,

Fdo.: Valentín Ferrer Pérez

La urbanizadora,

Fdo.: J. C. Carrasco Pérez  
Antonio Ferrer Pérez