

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del
Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión
celebrada el día 29-07-2011 se adoptó
Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE**
Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma
parte el presente documento.
Cartagena, a 14 de Noviembre 2011
EL SECRETARIO DE GERENCIA

de la
modificación

REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 6 "CANTERAS" CARTAGENA

Adaptado a la Modificación Puntual P.E.R.I. (Unidad Actuación nº 6) de Canteras.

Modifica el Texto Refundido del proyecto de reparcelación con aprobación Definitiva, según sesión ordinaria celebrada el 23 de abril de 2.010.

PROMOTOR:

SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.

BERNARDINO GARCÍA GARCÍA
ARQUITECTO
C/ Comedias nº 1 3º Cartagena
bernardinog@bernardinoarquitectos.com

INDICE.-

- Documento I: Memoria.

- 1.- *Introducción general.*

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Bases legales y justificación de la actuación.
- 1.3.- Contenido del Proyecto de Reparcelación.
- 1.4.- Descripción de la Unidad de Actuación nº 6/CA.
- 1.5.- Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación:
 - 1.5.1.- Descripción de los terrenos en su situación actual.
 - 1.5.2.- Descripción del planeamiento que se ejecuta.

- 2.- *Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.*

- 2.1.- Criterios de definición y valoración de los derechos de los titulares de los terrenos aportados. Su valoración.
 - 2.1.1.- Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.
 - 2.1.2.- Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.
 - 2.1.3.- Valoración de los terrenos aportados.
- 2.2.- Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

- 3.- *Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.*

- 3.1.- Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.
- 3.2.- Valoración de las parcelas resultantes.
 - 3.2.1.- Parámetros de valoración.
 - 3.2.2.- Repercusión de suelo urbanizador.
 - 3.2.3.- Aprovechamiento medio homogenizado.

-4.- *Criterios de valoración de indemnizaciones.*

- 4.1.- Criterios generales de valoración de indemnizaciones.
- 4.2.- Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.
 - 4.2.1.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.
 - 4.2.2.- Instalaciones industriales y comerciales.
 - 4.2.3.- Edificaciones.
 - 4.2.4.- Derechos de arrendamiento.
 - 4.2.5.- Servidumbres y cargas.

- 5.- *Criterios de adjudicación.*

- 5.1.- Criterios generales.
- 5.2.- Criterios específicos.



- Documento II: Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.

- 1.- *Relación nominal de propietarios y otros interesados.*
 - 1.1.- *Relación de propietarios de las fincas aportadas.*
 - 1.2.- *Relación de otros interesados.*
- 2.- *Relación e información de las fincas aportadas.*

- Documento III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

- 1.- *Relación de las parcelas resultantes.*
- 2.- *Adjudicación de las parcelas resultantes.*
- 3.- *Descripción de las parcelas adjudicadas.*

- Documento IV: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o deruirse para la ejecución del plan.

- 1.- *Plantaciones y explotaciones agrícolas.*
- 2.- *Instalaciones industriales y comerciales.*
- 3.- *Edificaciones (construcciones).*
- 4.- *Derechos de arrendamiento.*
- 5.- *Servidumbres y cargas.*
- 6.- *Indemnizaciones.*
 - 6.1.- *Arbolado y especies vegetales.*
 - 6.2.- *Cochera y almacén de 66 m2 en la finca propiedad de Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez.*
 - 6.3.- *Vallado perimetral en la finca propiedad de Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez.*
 - 6.4.- *Cuadro resumen indemnizaciones.*

- Documento V: Cuenta de liquidación provisional.

- 1.- *Concepto de cuenta de liquidación provisional.*
- 2.- *Análisis económico-financiero.*
 - 2.1.- *Costes de la urbanización.*
 - 2.1.1.- *Valoración de la urbanización.*
 - 2.1.2.- *Otros gastos imputables al proyecto.*
 - 2.2.- *Resumen de las valoraciones.*
 - 2.3.- *Parámetros generales.*
 - 2.4.- *Distribución de las indemnizaciones.*
 - 2.5.- *Compensaciones en metálico.*
- 3.- *Cuenta de liquidación provisional.*

- Cuadros resúmenes.

- Documento VI: Planos.

- Anexo 1.-Cédulas Urbanísticas.

- Anexo 2.-Ficha Urbanística.



DOCUMENTO I

MEMORIA

1. INTRODUCCION GENERAL.

El presente proyecto de Reparcelación se adapta a la Modificación Puntual del P.E.R.I. en la Unidad de Actuación nº 6.

El presente proyecto modifica el Documento Refundido cuya Aprobación Definitiva del proyecto de Reparcelación de la UA-6/CA, que se adaptó a la modificación del Acuerdo de Junta de Gobierno de 23 de abril de 2.010, según la sesión ordinaria celebrada el veinticinco de mayo de dos mil diez.

El presente proyecto tiene por objeto que se Apruebe Definitivamente la Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, para su inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes, cuya forma y dimensiones se detallan en la presente memoria, así como en los planos adjuntos.

Realizado el presente encargo de trabajo D. Fulgencio Saura Nieto, mayor de edad con N.I.F.: 22.879.500-C, actuando como representante de la mercantil **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** con CIF: B-30.776.918 y domicilio en calle Plaza Castellini nº 2A, bajo, Cartagena, Murcia.

Con la finalidad de contribuir a una **EQUITATIVA** distribución de los Beneficios y Cargas derivados del Planeamiento, cuyo fin último es la ejecución de la Ordenación Urbanística.

1.1.-ANTECEDENTES.

Con fecha 9 de Abril de 1.987, se aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Cartagena, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, publicándose dicho acuerdo de aprobación en el BORM de fecha 14-04-87.

Con fecha 19 de septiembre de 2.008 se aprueba Definitivamente de la Modificación y adaptación del Plan Especial de Reforma Interior de Canteras, Expte.: 85/95 de planeamiento, publicándose el 27 de octubre del mismo año.

Con fecha 1 de Octubre de 2.008, solicita **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** la aplicación del sistema de concertación Indirecta de la U.A. nº 6 de Canteras, siendo propietario de más del 25% de los terrenos incluidos dentro de dicha Unidad de Actuación.



Con fecha 6 de Octubre de 2.008, según Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena se inicia el sistema de **CONCERTACIÓN INDIRECTA** de la **UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 6** de Canteras y el procedimiento de la concurrencia entre los propietarios de la UA-6/CA.

La mercantil **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** cuenta con un 59,203 % de la totalidad de la U.A. 6/CA, Canteras, Cartagena.

Por lo tanto, procede actuar en la forma prevista en el art. 175 y 176 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 28 de Junio de 2.009 se adoptó la Aprobación Inicial del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 6 del PERI de Canteras.

Durante el periodo de exposición al público se han presentado un total de 3 alegaciones.

Con fecha 9 de noviembre de 2.009 el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena da traslado del informe de relación con el expediente GERP2008/1 por el que vistas las alegaciones formuladas se emite un informe por los Servicios Técnicos de Gestión Urbanística. EL presente proyecto recoge resumidamente las diferencias en lo siguiente:

- Se modifican los costes de urbanización pasando de 60 €/m² a 42 €/m².
- Se incorpora un nuevo propietario con los datos siguientes:
 - Parcela catastral: 2346306XG7624N
 - Finca registral nº 3.186, sección 3ª, Registro nº 1
 - Propietario catastral: Isidoro Martínez Sánchez
 - Propietario Registral: Dña. Juana Ros García y otros.Como consecuencia de esta nueva propiedad se ve reducida la finca B de Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Pérez.
- Se reajustan los límites de la Unidad de Actuación en las siguientes zonas:
 - Se modifica el trazado de la calle Moraleja adaptándose a las edificaciones existentes, al mismo tiempo se establece un ancho de 8 metros.
 - Se ajusta en su extremo sureste dándole continuidad con el tramo urbanizado de calle Holguera.
- Se cambia de posición el Centro de Transformación colocándolo junto a la finca adjudicada 1.1.

- Se valora la indemnización por demolición de vallados
- Se valora la indemnización por arbolado.
- Se valora la indemnización por demolición de cochera en los terrenos de Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez.
- Se valora la indemnización por demolición de parte de vivienda de Dña. Carmen Díaz Díaz.

Posteriormente, se redacta un proyecto de reparcelación modificado recogiendo la resolución a las alegaciones presentadas, cuya aprobación definitiva se produjo en fecha de 23 de abril de 2010 por acuerdo de Junta de Gobierno.

Con fecha 21 de febrero de 2011 se Aprueba Inicialmente una Modificación Puntual del P.E.R.I. de Canteras (expte. municipal: PLRI-2011/1), afectando exclusivamente a la Unidad de Actuación nº 6.

El presente proyecto modifica la reparcelación de la Unidad nº 6 de Canteras para adaptarla a la Modificación Puntual del PERI de Canteras.

1.2.-BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa contenida en el RD 1346/1976 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Así como a la vigente Legislación estatal de suelo.

También se adapta a la Ley Regional 1/2001, de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia (modificada por ley 2/2002, de 10 de Mayo) y recoge toda la documentación y los criterios que se establecen en el art. 175 de la citada Ley 1/2001.

Es tramitado el presente proyecto conforme con el Programa de Actuación elaborado por el promotor según el sistema de concertación Indirecta Solicitado y se formalizará además de lo establecido en la Legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituida sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la Modificación Puntual del PERI de la UA-6/CA que indican, en principio de modo desigual sobre los propietarios afectados recogándose todas las fincas comprendidas en esta Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan General de Ordenación Urbana, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda a la Ley de Suelo y al Plan General de Ordenación Urbana.

Se cede el 10% del suelo al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena cumpliendo con lo establecido en el art. 14 Derechos y Deberes de los propietarios, de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

1.3.-CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

El presente Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los arts. 82 y ss. RG. Así como en la Ley 1/2001 de la Región de Murcia art. 175.3 (Modificada por Ley 2/2002, de Mayo y normas complementarias).

Los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

- Documento I: Memoria.
- Documento II: Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.
- Documento III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- Documento IV: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.
- Documento V: Cuenta de liquidación provisional.

- Documento VI: Planos.

La Memoria, DOC I, englobando los distintos apartados del art. 83 RG, contiene, formando parte de una introducción general y además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del Proyecto, los siguientes aspectos:

- Descripción de la Unidad de Actuación, con la superficie y linderos de la misma.
- Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.

Además de dicha introducción general, la Memoria se completa con los siguientes extremos:

- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la reparcelación.
- Criterios de valoración de las parcelas resultantes, así como su valoración.
- Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.
- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

La relación de propietarios e interesados y situación de las fincas aportadas, DOC. II, contiene:

- La relación de titulares, conteniendo la enumeración de éstos con relación a las fincas de que son propietarios o sobre las que inciden sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existieren.
- La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho, naturaleza, superficie, linderos y descripción, como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, DOC. III, consta de tres aspectos diferenciados:

- Una escueta relación de las parcelas resultantes.

- La propuesta propiamente dicha de adjudicación de las parcelas resultantes, en virtud de los criterios de adjudicación explicitados anteriormente y conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados.
- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, DOC. IV, donde, de acuerdo con los arts. 98 y 99 RG y art.175 de la Ley Regional se valoran dichos bienes o derechos con independencia del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

La cuenta de liquidación provisional, DOC. V, determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costos de la actuación. Incluye las indemnizaciones financieras como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento y, a tenor del art. 100 RG, las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 89 RG.

Los Planos, DOC. VI, por último incluidos en el Proyecto de Reparcelación, contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de actuación, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración de las fincas aportadas y parcelas resultantes, adjudicación de las parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

1.4.-DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 6 (CANTERAS)

Está constituida por la citada UA-6 “Canteras”, según el levantamiento topográfico efectuado, con forma irregular y encerrando en su interior una superficie plana y sensiblemente horizontal, con una superficie total de 7.809,14 metros cuadrados.

Sus linderos son los siguientes:

- Norte: Con manzanas edificables de suelo urbano y calle Mayor.
- Oeste: Con limite del PERI de Canteras y limite U. Actuación.
- Sur: Con limite del PERI de Canteras y limite U. Actuación.
- Este: Con la calle Zafra.

Esta descripción se recoge gráficamente en la delimitación de la unidad de actuación, representada en el PLANO N° 3.

1.5.-SITUACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACION.

El Plan General Municipal de Ordenación vigente redactado, establece la delimitación y ordenación de la Unidad de Actuación n° 6 “Canteras”. Las características de los terrenos objeto de la reparcelación estarán integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación:

- La situación de los terrenos en el momento actual.
- Las características del planeamiento que se ejecuta.
- La relación entre ambas situaciones.

1.5.1- Descripción de los terrenos en su situación actual.

Los terrenos que conforman la unidad de actuación 6/CA totalizan una superficie de 7.809,14 metros cuadrados.

Están compuestos por 6 propietarios, cuya descripción esquemática de la situación actual es la siguiente:

Finca -A-:

- De forma irregular, de 139,14 metros cuadrados de superficie total dentro de la Unidad de Actuación.
- Es de propiedad de Dña. JUANA REBOLLO PEREZ (100%).
- Existe una casa que tiene una superficie construida de 246,69 m². Dicha vivienda se encuentra fuera del ámbito de la UA-6/CA.

Finca -B-:

- De forma irregular, de 599,17 metros cuadrados de superficie total dentro de la Unidad de Actuación.
- Es propiedad de FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ (100%).
- Existe una casa que tiene una superficie construida de 160,00 m². Dicha vivienda se encuentra fuera del ámbito de la UA-6/CA.

Finca -C-:

- De forma irregular, de 1.979,47 metros cuadrados de superficie total dentro de la Unidad de Actuación.
- Es de propiedad privada de D. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ (50%) Y JOSE MUÑOZ SANCHEZ (50%).
- No contiene edificaciones.

Finca -D-:

- De forma rectangular, de 121,97 m2 de superficie total dentro de la Unidad de Actuación.
- Es de propiedad privada de Dña. CARMEN DIAZ DIAZ (100%).
- Existe una casa que tiene una superficie construida de 309,00 m2. Dicha vivienda se ve afectada en parte por el ámbito de la UA-6/CA.

Finca -E-:

- Compuesta por varias fincas registrales cuya suma total es de 4.363,39 m2 de superficie total dentro de la Unidad de Actuación.
- Es de propiedad privada de SOUTH SUN PROPERTIES, S.L. (100%).
- No contiene viviendas, solo existe una caseta de ventas que tiene colocada la promotora y un pequeño almacén y balsa en mal estado que lo demolerá la propiedad.

Finca -G-:

- De forma irregular, de 167,00 metros cuadrados de superficie total dentro de la Unidad de Actuación.
- Es de propiedad privada de Dña. JUANA ROS GARCIA (50%), Dña. DOLORES REBOLLO ROS (8,3333%) Dña. PETRONILA CORTES REBOLLO (2,7778%), D. JUAN CORTES REBOLLO (2,7778%), D. GINES CORTES REBOLLO (2,7778%), D. PEDRO REBOLLO ROS (8,3333%), D. PEDRO MARTINEZ HERNANDEZ (16,666%), D. ISIDORO MARTINEZ SANCHEZ (4,1667%), Dña. MARIA DOLORES MARTINEZ SANCHEZ (4,1667%).

La representación gráfica de la situación actual está contenida en el PLANO N° 4



1.5.2- Descripción del planeamiento que se ejecuta.

La ordenación urbanística correspondiente a la Unidad de Actuación nº 6/CA “Canteras” se contiene en el PLANO Nº 5.

El planeamiento que se ejecuta establece las siguientes determinaciones que son descritas, de manera esquemática, en los cuadros siguientes:

Descripción de la situación actual de los terrenos.

Nº FINCA APORTADA	SUPERFICIE (M2 S) REAL DENTRO DE LA U.A 6/CA	PLANTACIONES Y EXPLOTACIONES	CONSTRUCCIONES	SERVIDUMBRES Y CARGAS	TITULARIDAD
A	139,14	---	---	---	Dña. Juana Rebollo Perez
B	599,17	---	---	---	Dña. Francisca Rebollo Perez y D. Pedro Rebollo Sanchez
C	1.979,47	---	---	---	D. José Muñoz Sanchez y Dña. Conchita Muñoz Sanchez
D	121,97	---	---	---	Dña. Carmen Diaz Diaz.
E	4.363,39	---	---	---	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.
G	167,00	---	---	---	Dña. Juana Ros Garcia y otros.
Dominio público	439,00	---	---	---	---
TOTAL	7.809,14 m2	---	---	---	---

Determinaciones básicas del planeamiento que se ejecuta (PG).

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION.		
Superficie total de la Unidad de Actuación.		7.809,14 m2.
Clasificación suelo.	Residencial Vc-1 2.127,23 m2	7.809,14 m2.
	Residencial Vu-1 1.815,66 m2	
	Viaro..... 2.929,25 m2	
	Zona verde..... 937,00 m2	
		Coef. EDIFICABILIDAD 0,5441m2/m2

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL.			
Ordenanza.	Vu1	Vc1	
Uso.	“Residencial Unifamiliar”	“Residencial Colectivo”	
Parcela mínima (m2 s).	120 m2	120 m2	
Separación a linderos:	Frontal 8 mts.	No se fija.	
Índice de edificabilidad:	0,7 m2/m2.	1,4 m2/m2.	
Ocupación máxima:	No se fija	70 %	
Nº de plantas máximo.	2 plantas	2 plantas	
Aparcamientos.	1 por vivienda	1 por vivienda 1 por 100 m2 de local.	

2. CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION.

Se indican los criterios de definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados a la reparcelación (2.1.1.), así como los criterios de valoración de los mismos (2.1.2.), procediéndose a la valoración de los terrenos, a efectos de su participación en el resultado de la reparcelación en función de sus aportaciones a la unidad reparcelable (2.1.3.) y, finalmente, se indican los criterios de definición y valoración de las cargas que pesan sobre ellos (2.2) que, en caso de que se extingan, son objeto de valoración en el DOC. IV de este Proyecto.

2.1.-CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS DE LOS TITULARES DE LOS TERRENOS APORTADOS. SU VALORACION.

Se contienen de manera separada los criterios de definición de los derechos de los afectados y los criterios de valoración de los mismos, así como la valoración concreta de éstos.

2.1.1. Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en los artículos 85 y ss. RG. así como en el art. 175.2a de la Ley Regional 1/2001.



Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al art. 103.3 RG:

“En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de Reparcelación.”

Por tanto, los derechos de los afectados se definirán con base en la medición real de las fincas aportadas.

En caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en el art. 103.4 RG:

“Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularizaciones referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.”

Cuando los problemas sean relativos a los linderos, el art. 103.5 RG, explicita:

“No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente”.

La fecha de determinación de los derechos se fija como expresa el art. 86.3 RG:

“La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación”

2.1.2. Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.

El derecho de los propietarios de los terrenos de suelo urbano afectados será proporcional al valor urbanístico de las respectivas fincas.

La participación de cada titular de terrenos aportados a la reparcelación se determinará según lo dispuesto en el art. 86.2, párrafo 2 RG., así como en el art. 175.1 de la Ley Regional 1/2001.

El sistema de asignación de los derechos se concreta en el mismo artículo:



“Se asignará a cada una de las fincas un valor concreto en euros o en unidades convencionales, que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes”.

La fecha para la valoración de los derechos de los propietarios afectados será la de aprobación inicial del presente proyecto (art. 136 RG).

En este caso, el criterio de valoración que se seguirá, al poseer todas las fincas un idéntico valor urbanístico, será el de asignar un coeficiente a cada una de ellas que sea proporcional a la superficie de la misma, a efectos de simplificar el procedimiento.

2.1.3. Valoración de los terrenos aportados.

La proporción en que participarán en las parcelas edificables resultantes, cada uno de los titulares de los terrenos afectados por la unidad de actuación se determina, en principio, en función del valor de las fincas aportadas.

Para la valoración se empleará el Método Residual según la orden ministerial del 30-11-1994.

Se determina el valor urbanístico a partir del aprovechamiento que el planeamiento otorga a los terrenos objeto de reparcelación. La participación de cada propietario afectado será proporcional a la superficie aportada por él a la reparcelación.

Por ello, a todas las fincas aportadas participantes en la reparcelación se les reconoce su derecho en la adjudicación en proporción a su superficie aportada (dada la igualdad de los valores urbanísticos). O, lo que es lo mismo, que su participación en la edificabilidad y suelo de disposición privada resultante es directamente proporcional a la superficie de las fincas aportadas.

Las superficies de las fincas aportadas por cada propietario, así como el nombre de éste y el coeficiente de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes. (Art. 86.2, párrafo 2º. RG) se expresan en el cuadro, que se acompaña a continuación, y en el PLANO N° 4.

Superficies aportadas y coeficientes de reconocimiento de derechos.

PROPIETARIO AFECTADO	FINCA APORTADA					PORCENTAJE DE DERECHO EN BASE A SU APORTACION (%)
	Nº FINCA	Nº DE FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	SUPERFICIE REAL dentro U.A.6 (m2)	TOTALES POR PROPIETARIO (m2)	
JUANA REBOLLO PEREZ.	A	53.088	684,00	139,14	139,14	1,888 %
FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ.	B	53.086	1.147,00	599,17	599,17	8,130 %
D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ.	C	7.473	3.488,00	1.979,47	1.979,47	26,858 %
Dña. CARMEN DIAZ DIAZ.	D	59.994	455,00	121,97	121,97	1,655%
SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	E-1	12.998	838,52	783,71	4.363,39	59,203 %
	E-2	13.004	765,45	610,77		
	E-3	59.992	1.238,21	1.155,09		
	E-4	27.511	876,45	726,35		
	E-5	86.103	1.239,00	1.087,47		
JUANA ROS GARCIA, DOLORES REBOLLO ROS, Y OTROS	G	3.186	177,00	167,00	167,00	2,266 %
TOTAL			18.537,79	7.370,14 m2	7.370,14 m2	100,00%
Dominio Público				439,00	439,00	SIN DERECHO
SUPERFICIE A EFECTOS DE URBANIZACION				7.809,14 m2	7.809,14 m2	

2.2.-CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LAS CARGAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación podrán ser de dos tipos: las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen.

Los términos en los que se expresa el art. 85.2 RG para la generalización de los efectos de la reparcelación sobre los titulares de derechos reales que no se extinguen con la misma son:

“Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real”

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

La valoración de las indemnizaciones correspondientes a bienes y derechos que se extinguen como consecuencia de la ejecución del planeamiento se realizará en el Apartado 4 de esta Memoria, respecto de los criterios de valoración, y en DOC. IV del Proyecto, respecto de la tasación.

En el presente Proyecto, las cargas y derechos que existen en la Unidad de Actuación serán definidas con mayor detalle en el DOCUMENTO II (Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas).

3. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES. SU VALORACION.

En este apartado se indican los criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes, de acuerdo a lo dispuesto en el RG, y posteriormente se aplican esos criterios en la valoración de este caso.

Se utilizará para la valoración de las parcelas su valor de mercado por el Método Residual según la orden ministerial del 30/11/1994, para obtener la ponderación entre tipologías, especificados en los “Criterios Técnicos para la Tasación del valor de venta de determinados aprovechamientos urbanísticos municipales en unidades de actuación” Octubre de 2.008.

3.1.-CRITERIOS GENERALES DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 87 y s.s. RG.

La prevalencia de los criterios manifestados por los interesados se cita en el art. 87 RG:

“Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasión en perjuicio al interés público o a tercero.”

La objetivización y generalización de los criterios de valoración queda



expresada en el art. 88.1 RG:

“La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.”

En el art. 88.2 RG se enumeran otras circunstancias que inciden en la valoración:

“La valoración tendrá en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Volumen edificable, expresado en metros cuadrados/metros cuadrados.
- b) Uso asignado por el plan.
- c) Situación.
- d) Características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas o previstas en el plan.
- e) Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial, de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.”

El modo de valoración se expresa en el art. 88.3 del citado Reglamento:

“La valoración se basará en el volumen corregido por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado.”

3.2.-VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Las parcelas a adjudicar a los propietarios tienen las mismas circunstancias de volumen, uso, situación, clase, calidad y destino de las edificaciones y grado de urbanización. Por tanto, los criterios de valoración deben ser idénticos.

3.2.1. Parámetros de la valoración.

Superficie de Zona verde.....	937,00 m2.
Superficie de manzana edificable.....	3.942,89 m2.
Superficie viales y aparcamientos.....	<u>2.929,25 m2.</u>
Superficie de la U. de Ejecución.....	7.809,14 m2.
Superficie edificable RESIDENCIAL.....	4.249,08 m2. c
Aprovechamiento U. Act.....	4.350,76 u.v.h.

3.2.2 Repercusión del suelo urbanizado.

En aplicación del método residual que nos permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como precio más probable, que en el momento de su tasación pagaría por el un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mejor o mayor uso.

El valor de mercado por este método se calculará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Según certificado emitido por la Gerencia Territorial del Catastro de Cartagena en la que determina los valores catastrales del término municipal de Cartagena que surtieron efecto el 1 de Enero de 1997, referente a la ponencia de valores elaborada en el año 1996 siendo:

Valor Repercusión= 40,82€/m2 construido
Coeficiente actualización para año 2004= 1,02
Total valor Repercusión (año 2004)= 41,64€/m2 construido.

No obstante consideramos un valor de repercusión catastral alejado de la realidad y para ello obtendremos un valor de repercusión que calcularemos según el Método Residual y que quedó suficientemente justificado en el proyecto de reparcelación anteriormente aprobado.

Se mantienen los parámetros utilizados en el anterior proyecto de reparcelación Aprobado definitivamente, estos son:

La repercusión media por M2 construido en la UA-6/CA, es: 946,68 €/M2.

Como valor medio de ventas por metro cuadrado lo siguiente: 1.729,05 €/m2c (de media en la unidad de actuación).

Los coeficientes de homogenización por usos y tipología son los siguientes:

		<u>Vu-1</u>	<u>Vc-1</u>
Cc	emplazamiento	1,00	1,00
Cu	uso	1,00	1,00
Ct	alineación	1,00	1,00
	tipología	0,90	1,00
Ci	edificabilidad	1,20	1,00
Cx	especiales	1,00	1,00

COEF. HOMOG.	1,08	1,00
---------------------	-------------	-------------



En una promoción inmobiliaria, hay que sumar el costo de construcción (con inclusión de gastos generales, beneficio industrial y honorarios), el costo del suelo, siempre sobre el mismo tipo de unidad de referencia (m² construido) y tendrán que añadir en el concepto de otros gastos; una serie de apartados que no siempre se evalúan correctamente. Según estudios realizados y planos publicados por la Asociación de Promotores, obtenemos con carácter general, unos porcentajes reales.

Conocidos los valores de venta y la construcción se aplican una serie de coeficientes correctores, al suelo (por varias fachadas, por longitud de fachada, por forma irregular, por fondo excesivo, por superficie distinta a la mínima, etc), a la construcción (por antigüedad y por estado de conservación) y al conjunto suelo y construcción.

Para relacionar los valores de venta con los de repercusión del suelo y los de construcción nos remitimos a la formula ya tradicional en el sistema de valoraciones catastrales.

$$V_v = 1,35 [V_r + V_c] FL$$

Donde:

V_v = Valor de venta del producto inmobiliario en €/m² construido

V_r = Valor de repercusión del suelo en €/m² construido

V_c = Valor de la construida en €/m² construido

FL = Factor de localización

El cociente 1,35 que relaciona el valor de venta con la suma de solar y construcción tiene su origen en los gastos inmobiliarios, costes financieros y beneficio inmobiliario:

De la expresión anterior podemos obtener el valor de repercusión del suelo.

$$V_r = \frac{V_v}{1,35 \times FL} - V_c$$

FL = 1,00

V_v = 1.729,05 €/m²c

V_c = 946,68 €/m²c

Obtendremos como valor de repercusión medio de suelo lo siguiente:

$$V_r = 334,098 \text{ €/m}^2\text{c.}$$

Por lo tanto la valoración total de la UA -6/CA, si aplicamos estos valores de aprovechamiento según usos:



Valor del suelo urbanizado.

Total valor urbanizado 1.576.767,78 €

3.2.3 Aprovechamiento medio homogenizado

“Aprovechamiento homogenizado de la UA nº 6/CA”

MANZANA	NORMA	USO	SUP. EDIFICADA	COEF. Cc emplazamiento	COEF. Cu uso	COEF. Ct alineación	COEF. Ct Tipología	COEF. Ci Edificab.	COEF. Cx especiales	COEF. HOMOG	U.V.H
1	VcI	Residencial	1.058,96 m2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.058,96
2	VcI	Residencial	1.895,36 m2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.895,36
3	VuI	Residencial	1.270,96 m2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1.372,64
TOTAL	-----	-----	4.225,28 m2	----				----			4.326,96

(*) Se excluye la parcela de 17 m2 suelo, con uso de centro de transformación (tiene 23,80m2. de sup. edificable)

4. CRITERIOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

En este apartado se indican los criterios generales que se aplican a la valoración de las indemnizaciones pertinentes como consecuencia de la ejecución del planeamiento, así como la especificación de los criterios de valoración que se aplican a diversos bienes o derechos en concreto, dejando para el DOCUMENTO IV “Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan”, la cuantificación de los mismos en este caso concreto.

4.1.-CRITERIOS GENERALES DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

Las valoraciones que se realizan se referirán a plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse:

“Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.”

Se valorarán también las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que deban extinguirse:

“Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las

servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.”

Se aclara cuáles son los bienes y derechos que se extinguen con la ejecución del planeamiento:

“Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.”

Las normas generales de valoración serán las especificadas en la legislación expropiatoria:

“La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.”

Los abonos de las indemnizaciones se producirán por compensación:

“Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.”

Subsidiariamente, podrán aplicarse normas de Derecho Administrativo, Civil u otras:

“La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regulen la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.”

En cualquier caso, estas valoraciones serán independientes de las que correspondan al suelo:

“Las plantaciones, obras, edificaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo.”

Existen diversos bienes y derechos en el ámbito de la unidad de actuación incompatibles con la ordenación, así como con la ejecución de las obras de urbanización. Las indemnizaciones que se fijen (DOCUMENTO IV) serán, con cargo al Proyecto de Urbanización, objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional (DOCUMENTO V), con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de

urbanización y de proyecto.

4.2.-CRITERIOS ESPECIFICOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

De acuerdo con los criterios generales de valoración de indemnizaciones contenidos en el Apartado I.4.1, a continuación se explicitan diversos criterios específicos relativos a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia de la ejecución del Plan.

4.2.1. Plantaciones y explotaciones agrícolas.

En la legislación urbanística se produce una remisión, genérica y concreta respecto de este aspecto, a la legislación de expropiación forzosa.

“El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.”

4.2.2. Instalaciones industriales y comerciales.

No existen.

4.2.3. Edificaciones.

Se valora una cochera en la propiedad de Dña. Francisca Rebollo Pérez y D.Pedro Rebollo Sánchez.

4.2.4. Derechos de arrendamiento.

No existen

4.2.5. Servidumbres y cargas.

Cuando la servidumbre o carga sea incompatible con el planeamiento y su extinción cause un detrimento en la propiedad o derechos, demostrado y justificado, se valorará la indemnización en metálico de acuerdo con lo preceptuado en la LEF, en particular art. 42 LEF (y art. 41.1 REF), que remite a la legislación fiscal, sin perjuicio de lo preceptuado en el art. 31.1 LS (98).

5. CRITERIOS DE ADJUDICACION.

5.1.-CRITERIOS GENERALES.

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en los arts. 89 a 97 RG.

Son de resaltar, dentro de los preceptos citados, los siguientes:

“Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicatarias estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.” (art. 95.1RG) (incluso conservando su orientación en caso de que sea posible).

“No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.” (art.93.1RG).

“Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos...” (art. 94.2RG).

“Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho %.” (Art.94.3RG).

5.2.-CRITERIOS ESPECIFICOS.

En el apartado de valoración de los terrenos aportados quedó establecida la homogeneidad de las fincas aportadas y que la valoración de los derechos sería directamente proporcional a la superficie de éstas. En consecuencia, los 3.978,61 m² de los terrenos destinados a utilización privada que han de ser objeto de distribución entre los afectados por la reparcelación.

La parcela mínima 120 m²s de parcela mínima en residencial unifamiliar (Vu1) y residencial colectivo (Vc1), la parcela mínima es indivisible.

En resumen, se adjudicarán a los propietarios de los terrenos afectados, las parcelas con aprovechamiento de carácter privado, y los viales, de cesión obligatoria y gratuita como elementos locales, a tenor del artículo 83.3.1ºLS, serán adjudicadas al Municipio.

El aprovechamiento urbanístico del titular (Artículo 2 de la Ley 7/79), de un trozo de terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Actuación, correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.

DOCUMENTO II.

RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS.

El presente Documento II, Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas, contiene:

- El estado de las propiedades que componen la unidad de actuación, con sus respectivas superficies y linderos (PLANO N° 4)
- Los datos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación.
- El resumen sistematizado de la información relativa a las fincas aportadas.

1. RELACION NOMINAL DE PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS.

Se comprenden separadamente, primero en descripción literal y después en forma de cuadro, la relación de propietarios de terrenos.

1.1-RELACION DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS.

La totalidad de las fincas aportadas pertenecen a cuatro titulares. Su relación es la siguiente:

- **Finca A:** Propietaria Dña. Juana Rebollo Perez, DNI n° 22.817.218-E, con domicilio en C/Mayor, n° 157, Canteras, Cartagena.
- **Finca B:** Propietaria Dña. Francisca Rebollo Perez y D. Pedro Rebollo Sánchez, con domicilio en C/Mayor, n° 153, Canteras, Cartagena.
- **Finca C:** Propietario Dña Conchita Muñoz Sánchez, DNI n°74.349.115-M, con domicilio en C/Rambla, n° 26, Bda. Concepción y D. Jose Muñoz Sánchez, DNI n° 22.860.715-A, con domicilio en C/Rambla, n° 28, Bda. Concepción, Cartagena.
- **Finca D:** Propietaria Dña. Carmen Díaz Díaz, DNI n° 22.863890-G, con domicilio en C/Mayor, n° 149, Canteras, Cartagena.

- **Finca E:** Propietaria South Sun Properties, S.L., CIF nº B-30.776.918, con domicilio en calle Plaza Castellini nº 2A, bajo, Cartagena, Murcia.

- **Finca G:** Propietaria Dña. Juana Ros Garcia; Dña .Dolores Rebollo Ros, Dña Petronila Cortes Rebollo, D. Juan Cortes Rebollo, , D. Gines Cortes Rebollo, D. Pedro Rebollo Ros, D. Pedro Martinez Hernández, D. Isidoro Martinez Sánchez, con DNI nº 22.913.450-E, con domicilio en c/San Leandro, 9, 4ºC, 30205 Cartagena; Dña. Maria Dolores Martinez Sánchez.

Esta relación de propietarios se contiene esquemáticamente en el siguiente cuadro.

Relación de propietarios y datos de las fincas.

FINCA	PROPIETARIO		SUPERFICIE		INSCRIPCION REGISTRO PROPIEDAD				
	NOMBRE Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	DOMICILIO	ESCRITURA DE LA FINCA TOTAL (m2 s)	REAL DE LOS TERRENOS AFECTADOS (m2 s)	TOMO	LIBRO	FOLIO	NUMERO	
								FINCA	INSCRIPCION
A	Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	C/ MAYOR, Nº 157. CANTERAS. CARTAGENA	684,00	139,14	1.734	607	27	53.088	5ª
B	Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y D. PEDRO REBOLLO PEREZ.	C/ MAYOR, Nº 153. CANTERAS. CARTAGENA	1.147,00	599,17	1.734	607	25	53.086	2ª
C	Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ.	C/ RAMBLA, Nº 26. Bda. CONCEPCION. CARTAGENA. Y C/ RAMBLA, Nº 28. Bda. CONCEPCION. CARTAGENA	3.488,00	1.979,47	3.167	110	104	7.473	12ª
D	Dña. CARMEN DIAZ DIAZ	C/ MAYOR, Nº 149. CANTERAS. CARTAGENA	445,00	121,97	1.998	676	216	59.994	2ª
E	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	PLAZA CASTELLINI, Nº 2A. BAJO. CARTAGENA	838,52	783,71	3.033	1.165	6	12.998	ESCRITURA PRIVADA COMPRA-VENTA
			765,45	610,77	914	173	53	13.004	
			1.238,21	1.155,09	3.158	1.244	95	59.992	
			876,45	726,35	3.033	1.165	8	27.511	
			1.239,00	1.087,47	3.103	1.212	144	86.103	
F	DOMINIO PUBLICO NO INSCRITO		-----	439,00	-----	-----	-----	-----	-----
G	Dña. JUANA ROS GARCIA Y OTROS.		177,00	167,00	254	182	-----	3.186	-----
SUPERFICIE DE URBANIZACION				7.809,14 m ²					

Fincas iniciales

FINCA	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (M2)	COEF. PARTIC. (%)
A	Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	53.088	139,14 m ²	1,888 %
B	Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y D. PEDRO REBOLLO PEREZ.	53.086	599,17 m ²	8,130 %
C	Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ	7.473	1.979,47 m ²	26,858 %
E	Dña. CARMEN DIAZ DIAZ	59.994	121,97 m ²	1,655 %
E	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	12.998	4.363,39 m ²	59,203 %
		13.004		
		59.992		
		27.511		
		86.103		
G	Dña. JUANA ROS GARCIA Y OTROS.	3.186	167,00 m ²	2,266 %
TOTAL	-	-	7.370,14 m²	100%

1.2.-RELACION DE OTROS INTERESADOS.

No existen.

2. RELACION E INFORMACION DE LAS FINCAS APORTADAS.

La relación circunstanciada de las características de cada una de las fincas aportadas se ha realizado por medio de la descripción que se acompaña a continuación. Las copias de los certificados registrales inscritas en el Registro de la Propiedad se acompañan en el Presente Proyecto.

DESCRIPCIÓN DE LAS MANZANAS. -

Las fincas de origen aportadas a la reparcelación son las siguientes:



Finca Inicial "A"

Descripción.- URBANA.- Trozo de terreno sin edificación, que ocupa una Extensión superficial de **ciento treinta y nueve metros, con catorce decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte con calle mayor; por el Sur con terrenos de Dña. Juana Ros Garcia y otros; por el Este, con resto de donde se segrega, y por el Oeste, con camino.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

URBANA.- Vivienda tipo dúplex, señalada con el número 113 de policía, sita en la calle Mayor, en la diputación de Canteras, del término municipal de Cartagena. En planta baja consta de porche, vestíbulo, comedor-estar, paso, cocina, dos dormitorios y baño, y en planta piso, de paso, estar, cinco dormitorios, baño y terraza, estando unidas ambas plantas por una escalera interior. Su superficie construida, sumadas las de sus dos plantas, es de doscientos cuarenta y seis metros y sesenta y nueve decímetros cuadrados, siendo la útil de ciento noventa y cuatro metros, treinta y ocho decímetros cuadrados. La superficie no ocupada por la edificación está destinada a huerto. Tiene los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado. Linda: Norte o frente, con la calle de su situación; Oeste o derecha, entrando, con camino; Sur o espalda, con terreno de doña Juana y doña Francisca Rebollo y de don Isidoro Martínez; Este o Izquierda, con otra finca propiedad de doña Francisca Rebollo.

Cargas.- Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- Dña. **Juana Rebollo Perez**, DNI nº 22.817.218-E, con domicilio en C/Mayor, nº 157, Canteras, Cartagena.

Título de Adquisición.- Por título de DONACIÓN DE NUDA PROPIEDAD, EXTINCIÓN DE USUFRUCTO y OBRA NUEVA que resulta de la escritura otorgada el 14/11/1.969 ante el Notario de Cartagena D. Antonio López-Fando Rodríguez.

Inscripción.- Inscripción Registral: finca 53.088, sección 3ª, libro 607, folio 27, inscripción 5ª.



Participación.- Equivale al 1,888% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial "B"

Descripción.- URBANA.- Trozo de terreno sin edificación, que ocupa una Extensión superficial de **quinientos noventa y nueve metros con diecisiete decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con la finca de Dña. Juana Rebollo Perez y resto de donde se segrega; Oeste, con la finca de Dña. Juana Ros García y otros; Sur y Este, con camino vecinal.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **once áreas, cuarenta y siete centiáreas**, tiene dos casas una con superficie construida de 160 m2 dando frente al norte y otra con 60m2 dando frente al sur, situado en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con la carretera de Perún y fincas de igual procedencia; Sur y Este, con camino vecinal y Oeste con finca de igual procedencia,

Cargas.- Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- Dña. **Francisca Rebollo Perez**, DNI nº 74.349.115-M y domicilio en C/Mayor, 157, Canteras, Cartagena, en NUDA PROPIEDAD y D.**Pedro Rebollo Sánchez**, en USUFRUCTO, con domicilio de ambos en C/Mayor, nº 153, Canteras. Cartagena.

Título de Adquisición.- Por título de DONACIÓN Y USUFRUCTO que resulta de la escritura otorgada el 07/11/2006 ante el Notario de Cartagena D. Antonio López-Fando Rodríguez.

Inscripción.- Inscripción Registral: finca 53.086, sección 3ª, libro 607, folio 25, inscripción 2ª.

Participación.- Equivale al 8,13% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial "C"

Descripción.- URBANA.- Trozo de terreno sin edificación, que ocupa una Extensión superficial de **mil novecientos setenta y nueve metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con camino vecinal y tierras de Carmen Díaz Díaz; por el Este, con tierras de Carmen Díaz Díaz y South Sun Properties, s.l.; por el Sur, resto de donde se segrega y al Oeste, con resto de donde se segrega y con camino vecinal.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **treinta y cuatro áreas, ochenta y ocho centiáreas**, situado en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con tierras de Francisco Rebollo, carretera por medio, antes Juan Rebollo; por el Este, con viviendas de Carmen, Teresa y Rosario Díaz Díaz, antes tierras de Jose Serna; por el Sur, con la Rambla o Barranco del Orón y al Oeste con tierra de Juana Garcia Martínez, antes Juan Ros García.

Cargas.- Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- D. **José Muñoz Sánchez**, DNI nº22.860.715-A, con domicilio en calle Rambla, nº28. Bda. Concepción en cuanto a una mitad indivisa y Dña. **Concepción Muñoz Sánchez**, DNI nº22.879.1106-V, con domicilio en calle Rambla, nº26. Bda. Concepción en cuanto a una mitad indivisa.

Título de Adquisición.- Por título de HERENCIA, que resulta de la escritura otorgada el 25/01/2007 ante el Notario de Cartagena D. Carlos Fernández de Simón Bermejo.

Inscripción.- Inscripción Registral: finca 7.473, sección 3ª, libro 110, folio 104, inscripción 12ª.

Participación.- Equivale al 26,858% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial "D"

Descripción.- URBANA.- Trozo de terreno con parte de edificación, que ocupa una extensión superficial de **ciento veintiún metros con noventa y siete decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con resto de donde se segrega; por el Este, con terrenos de South Sun Properties, s.l.; por el Sur, con terrenos de South Sun Properties, s.l. y de Dña. Conchita y D. Jose Muñoz Sánchez y al Oeste con terrenos de Dña. Concepción y D. Jose Muñoz Sánchez.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados**, contiene una edificación sita en calle mayor, nº 149 que consta de lo siguiente:

Planta Baja destinada a garaje y otras dependencias, que mide una superficie construida de ciento treinta metros cuadrados. Planta alta o primera destinada a vivienda, distribuida en vestíbulo, despacho, salón, comedor-estar, vestidor, tres dormitorios, cocina, despensa, dos baños y galería con una superficie construida de ciento setenta y nueve metros cuadrados, incluidos, zaguán y caja de escalera. La superficie total construida de la edificación es de trescientos nueve metros cuadrados.

Se encuentra situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con carretera de Mazarrón; por el Este, con propiedad de Dña. Teresa Díaz Díaz y Rosario Díaz Díaz; por el Sur, con María Sánchez Solano y al Oeste con la calle Mayo.

Cargas.- Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- Dña. **Carmen Díaz Díaz**, DNI nº22.863.890-G, con domicilio en C/Mayor, nº 149, Canteras. Cartagena.

Título de Adquisición.- Por título de HERENCIA de la NUDA PROPIEDAD y EXTINCIÓN DE USUFRUCTO y OBRA NUEVA que resulta de la escritura otorgada el 12/07/2.006 ante la Notaria Dña. Concepción Jaraba Melgarejo.

- Inscripción.-** Inscripción Registral: finca 59.994, sección 3ª, libro 676, folio 216, inscripción 2ª.
- Participación.-** Equivale al 1,655% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial “E”

Finca Inicial “E.1”

- Descripción.-** URBANA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **setecientos ochenta y tres metros con setenta y un decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con viviendas de zona urbana y resto de donde se segrega; por el Este, con calle Zafra; por el Sur, con mas fincas de South Sun Properties, s.l. y al Oeste con terrenos de Dña. Carmen Díaz Díaz.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **ochocientos treinta y ocho metros, cincuenta decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con casa, hoy calle mayor, 131 de Canteras propiedad del fallecido Antonio Moreno Moreno y con salidero en medio; por el Este, con casa de Maria Madrid, hoy calle mayor 129 de canteras; por el Sur, con María Madrid y al Oeste con la casa de D. Jose Serna.

- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.
- Titular.-** Propietaria **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** con C.I.F. B-30.776.918, con domicilio social en Plaza Castellini nº 2A, bajo, Cartagena, Murcia, constituida por tiempo indefinido mediante escritura publica de fecha 7/05/2.004, autorizada por el Notario de Cartagena D. José Miguel Orénes Barquero. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 2.100, folio 198, hoja MU-46.995, inscripción 1ª.
- Título de Adquisición.-** Según escritura pública de Compra-venta que resulta de la

escritura otorgada el 25/02/2.008 ante el Notario Dña. Maria Victoria Martín del Olmo Mengual.

- Inscripción.-** Pendiente de inscripción Registral, corresponde a la finca registral 12.998, sección 3ª, libro 1.165, tomo 3.033.
- Participación.-** Equivale al 10,634% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial "E.2"

- Descripción.-** URBANA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **seiscientos diez metros con setenta y siete decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte y por el Este con fincas de South Sun Properties, s.l.; por el Sur, con rambla y al Oeste con fincas de South Sun Properties, s.l.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **ochocientos treinta y ocho metros, cincuenta decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con terreno del aljibe; por el Este, con D. Antonio Moreno Noguera; por el Sur, con Rambla y al Oeste con Dña. Encarnación Soto Garcia.

- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

- Titular.-** Propietaria **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** con C.I.F. B-30.776.918, con domicilio social en Plaza Castellini nº 2A, bajo, Cartagena, Murcia, constituida por tiempo indefinido mediante escritura publica de fecha 7/05/2.004, autorizada por el Notario de Cartagena D. José Miguel Orénes Barquero. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 2.100, folio 198, hoja MU-46.995, inscripción 1ª.

- Título de Adquisición.-**

Según escritura pública de Compra-venta, que resulta de la escritura otorgada el 25/02/2.008 ante el Notario Dña. Maria Victoria Martín del Olmo Mengual.



Inscripción.- Pendiente de inscripción Registral, corresponde a la finca registral 13.004, sección 3ª, libro 173, tomo 914

Participación.- Equivale al 8,287% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial "E.3"

Descripción.- URBANA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **mil ciento cincuenta y cinco metros con nueve decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte y por el Este con fincas de South Sun Properties, s.l.; por el Sur, con rambla y al Oeste con Dña. Carmen Díaz Díaz, D. Jose Muñoz Sánchez y Dña Concepción Muñoz Sánchez.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **mil doscientos treinta y ocho metros, veinte un decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con carretera de Mazarrón, mediando zona de entrada a las casas; por el Este, con D. Faustino González Rebollo, terreno era y entradero de las casas; por el Sur, con Rambla y al Oeste con Dña. Carmen Díaz Díaz, D. Jose Muñoz Sánchez y Dña Concepción Muñoz Sánchez.

Cargas.- Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- Propietaria **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** con C.I.F. B-30.776.918, con domicilio social en Plaza Castellini nº 2A, bajo, Cartagena, Murcia, constituida por tiempo indefinido mediante escritura publica de fecha 7/05/2.004, autorizada por el Notario de Cartagena D. José Miguel Orénes Barquero. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 2.100, folio 198, hoja MU-46.995, inscripción 1ª.

Título de Adquisición.- Según escritura pública de Compra-venta, que resulta de la escritura otorgada el 25/02/2.008 ante el Notario Dña. Maria Victoria Martín del Olmo Mengual.



Inscripción.- Pendiente de inscripción Registral corresponde a la finca registral 59.992, sección 3ª, libro 1.244, tomo 3.158.

Participación.- Equivale al 15,672% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial "E.4"

Descripción.- URBANA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **setecientos veintiséis metros con treinta y cinco decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte y por el Este con fincas de South Sun Properties, s.l.; por el Sur, con rambla y al Oeste con fincas de South Sun Properties, s.l.;

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **ochocientos setenta y seis metros, cuarenta y cinco decímetros**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con terrenos del aljibe; por el Este, con D. Fulgencio Díaz Soto; por el Sur, con Rambla y al Oeste con resto de la finca de donde se segrega.

Cargas.- Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- Propietaria **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** con C.I.F. B-30.776.918, con domicilio social en Plaza Castellini nº 2A, bajo, Cartagena, Murcia, constituida por tiempo indefinido mediante escritura publica de fecha 7/05/2.004, autorizada por el Notario de Cartagena D. José Miguel Orénes Barquero. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 2.100, folio 198, hoja MU-46.995, inscripción 1ª.

Título de Adquisición.- Según escritura pública de Compra-venta, que resulta de la escritura otorgada el 25/02/2.008 ante el Notario Dña. Maria Victoria Martín del Olmo Mengual.

Inscripción.- Pendiente de inscripción Registral, corresponde a la finca registral 27.511, sección 3ª, libro 1.165, tomo 3.033.



Participación.- Equivale al 9,855% de los derechos aportados a la reparcelación.

Finca Inicial "E.5"

Descripción.- URBANA.- Trozo de terreno, que ocupa una extensión superficial de **mil ochenta y siete metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte con fincas de South Sun Properties, s.l.; por el Este con calle Zafra; por el Sur, con rambla y al Oeste con fincas de South Sun Properties, s.l.

Esta finca es parte y se segrega de la siguiente matriz que se describe:

RUSTICA.- Trozo de terreno de secano, que ocupa una extensión superficial de **doce áreas, treinta y nueve centiáreas**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con terrenos de la casa y camino de mazarrón; por el Este, con resto de donde se segrega; por el Sur, con Ramblizo y al Oeste con D. Antonio Moreno Noguera.

Cargas.- Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Titular.- Propietaria **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.** con C.I.F. B-30.776.918, con domicilio social en Plaza Castellini nº 2A, bajo, Cartagena, Murcia, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 7/05/2.004, autorizada por el Notario de Cartagena D. José Miguel Orénes Barquero. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 2.100, folio 198, hoja MU-46.995, inscripción 1ª.

Título de Adquisición.- Según escritura pública de Compra-venta, que resulta de la escritura otorgada el 25/02/2.008 ante el Notario Dña. Maria Victoria Martín del Olmo Mengual.

Inscripción.- Pendiente de inscripción Registral, corresponde a la finca registral 86.103, sección 3ª, libro 1.212, tomo 3.103.

Participación.- Equivale al 14,755% de los derechos aportados a la reparcelación.



Finca Inicial "G"

- Descripción.-** URBANA.- Trozo de terreno sin edificación, que ocupa una Extensión superficial de **ciento setenta y siete metros cuadrados** y según medición **ciento sesenta y siete metros metros cuadrados**, situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, Este, y Sur, con tierra de Diego Rebollo; y al Oeste, con camino servidumbre.
- Cargas.-** Esta finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.
- Titular.-** Dña. **Juana Ros Garcia**, en cuanto a una seis doceavas partes,
Dña. **Dolores Rebollo Ros** en cuanto a una doceavas partes,
Dña. **Petronila Cortes Rebollo** en cuanto a una treinta y seis avas partes,
D. **Juan Cortes Rebollo** en cuanto a una treinta y seis avas partes,
D. **Gines Cortes Rebollo** en cuanto a una treinta y seis avas partes,
D. **Pedro Rebollo Ros** en cuanto a una doceavas partes,
D. **Pedro Martinez Hernández** en cuanto a dos doceavas partes,
D. **Isidoro Martinez Sánchez**; con DNI nº 22.913.450-E y domicilio en C/San Leandro, 9, 4ºC, 30.205, Cartagena; en cuanto a una veinticuatro avas partes,
Dña. **Mª. Dolores Martinez Sánchez** en cuanto a una veinticuatro avas partes,
- Título de Adquisición.-** Dña. **Juana Ros Garcia**, Dña. **Dolores Rebollo Ros**, Dña. **Petronila Cortes Rebollo**, D. **Juan Cortes Rebollo** y D. **Gines Cortes Rebollo** por título de HERENCIA, que resulta de la escritura otorgada el 24/04/1.873 ante el Notario D. Facundo Tarín Gómez.
D. **Pedro Rebollo Ros**, por título de COMPRA, que resulta de la escritura otorgada el 18/12/1.877 ante el Notario D. Facundo Tarín Gómez.
D. **Pedro Martinez Hernández** , por título de HERENCIA,

que resulta de la escritura otorgada el 11/12/1.934 ante el Notario D. Luis Martínez Hernández.

D. **Isidoro Martínez Sánchez** y Dña. **M^a. Dolores Martínez Sánchez**, por título de DONACION, que resulta de la escritura otorgada el 14/01/1.988 ante el Notario de Cartagena D. Luis Martínez Pertusa.

Inscripción.- Inscripción Registral: finca 3.186, sección 3^a, tomo 254, libro 182.

Participación.- Equivale al 2,266% de los derechos aportados a la reparcelación.

Camino Vecinal

Descripción.- PARCELA DE USO PÚBLICO DE TITULARIDAD MUNICIPAL POR TIEMPO INMEMORIAL DEL AYUNTAMIENTO.- Trozo de viario y camino en la unidad de actuación nº 6, diputación de Canteras, término Municipal de Cartagena, con una superficie de **cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados**, que linda por el Norte con calle mayor y con Dña. Francisca Rebollo Perez y D. Pedro Rebollo Sanchez; por el Sur y el Este con Dña. Concepción y D. Jose Muñoz Sánchez; y por el Oeste con el limite de la Unidad de Actuación.

Inscripción.- *Se solicita al Señor Registrador de la Propiedad se proceda a la inscripción registral de dicho Exceso de Cabida, según se refleja en el artículo 8 del RD-93/97 del 4 de Julio por el que se aprueba la Norma Complementaria al Reglamento Hipotecario.*

El terreno no genera aprovechamiento en la U. de actuación.



DOCUMENTO III

PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del Plan General.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el art. 82.c RG, la expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde -por analogía a lo dispuesto en el art. 172.b)RG-, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarlas por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

1. RELACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La expresión gráfica de la situación de cada parcela puede observarse en el PLANO N° 5

2. ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

De acuerdo con los coeficientes porcentuales de participación de cada propietario en las aportaciones de terrenos a la unidad de actuación n° 6/CA, la edificabilidad resultante que el Plan otorga se distribuirá entre los propietarios afectados.

La definición gráfica de las parcelas resultantes se acompaña en el PLANO N° 7

Relación de las parcelas resultantes.

TITULARIDAD	PARCELA N°	NORMA	SUPERFICIE (m2 s)	INDICE DE EDIFICAB. (m2 c/m2 s)	TOTAL EDIFICABILIDAD (m2 c)		COEF. HOMOG.	U.V.H.
					EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL		
PRIVADA	1	Vc-1	773,40 m2	1,40	----	1.082,76 m2	1,00	1.082,76
	2	Vc-1	1.353,83 m2	1,40	----	1.895,36 m2	1,00	1.895,36
	3	Vu-1	1.815,66 m2	0,70	----	1.270,96 m2	1,08	1.372,64
PUBLICA	4	Espacio libre	937,00 m2	---	---	---	---	---
	VIARIO	Viario	2.929,25 m2	---	---	---	---	---
TOTAL GENERAL			7.809,14 m2	---	---	4.249,08 m2	---	4.350,76

Asignación a los adjudicatarios de la edificabilidad resultante.

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	PARTICIPACIÓN %	% DE DERECHOS	DERECHO DE SUELO (U.A)
JUANA REBOLLO PEREZ	139,14	1,888 %	1,699 %	74,53
FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ	599,17	8,130 %	7,317 %	316,60
JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ	1.979,47	26,858 %	24,172 %	1.045,92
CARMEN DIAZ DIAZ	121,97	1,655 %	1,490 %	64,45
JUANA ROS GARCIA Y OTROS.	167,00	2,266 %	2,039 %	88,24
SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	4.363,39	59,203 %	53,283 %	2.305,52
AYUNTAMIENTO	---	---	10,00 %	432,70
TOTALES	7.370,14 m2	100%	100%	4.326,96

Conforme a lo preceptuado por el art. 95.1 RG, se ha procurado que las parcelas adjudicadas estén situadas lo mas cercano a su origen de los mismos titulares o, en su caso, en el lugar más próximo posible.

De acuerdo con todo lo anterior, se procede a la propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, a partir de las fincas aportadas.

Adjudicación de las parcelas resultantes de carácter privado a partir de las fincas aportadas.

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA (m2s)	% DE PARTICIPACIÓN	% DE LOS DERECHOS	DERECHOS QUE SE DEBEN ADJUDICAR	DERECHOS QUE SE ADJUDICAN	DEFECTO O EXCESOS EN LOS DERECHOS
JUANA REBOLLO PEREZ	139,14	1,888 %	1,699 %	73,53	0,00	- 73,53
FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ	599,17	8,130 %	7,317 %	316,60	385,46	+ 68,86
JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ	1.979,47	26,858 %	24,172 %	1.045,92	1.115,04	+ 69,12
CARMEN DIAZ DIAZ	121,97	1,655 %	1,490 %	65,45	0,00	- 64,45
JUANA ROS GARCIA Y OTROS.	167,00	2,266 %	2,039 %	88,24	88,24	0,00
SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	4.363,39	59,203 %	53,283 %	2.305,52	2.305,52	0,00
AYUNTAMIENTO	---	---	10,00 %	432,70	432,70	0,00
TOTAL	7.370,14 m2	100%	100%	4.326,96	4.326,96	0,00

Fincas adjudicadas:

FINCA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE Edif. M2	COEF. PARTIC. EN GASTOS	GASTOS URBANIZACIÓN (1)	INDEMNIZACIONES
-	JUANA REBOLLO PEREZ	0,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.3	AYUNTAMIENTO	432,70	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.2	FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ	385,46	9,785%	52.290,72 €	- 9.736,57 €
1.1	JUANA ROS GARCIA..... 36,645% CONCHITA MUÑOZ SÁNCHEZ Y JOSE MUÑOZ SANCHEZ..... 63,355%	240,80	5,986%	31.988,92 €	0,00 €
2.3	CARMEN DIAZ DIAZ	8,40	0,00%	0,00 €	0,00 €
2.2	JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ	954,08	25,026%	133.738,18 €	0,00 €
2.1	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	932,88	24,358%	130.168,53 €	0,00 €
3	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	1.270,96	34,845%	186.210,33 €	+ 9.736,57 €
TOTAL	-	4.225,28 m2	100%	534.396,68 €	0,00 €

(1) LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN NO INCLUYEN LAS INDEMNIZACIONES QUE SERÁN REPERCUTIDAS AL URBANIZADOR "SOUTH SUN PROPERTIES, S.L."

3. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, se describen en el presente epígrafe las parcelas adjudicadas.

La descripción de las parcelas adjudicadas contiene lo dispuesto en el art. 82.1.c RG, relativo a la descripción de las parcelas resultantes que incluyen:

- Titular al que se adjudica cada parcela.
- Identificación de la parcela.
- Aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
- Construcciones y vuelos que, en su caso, permanecen.
- Cargas, gravámenes, etc.

Existe un acuerdo entre los propietarios D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ , Dña. CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ y el Urbanizador SOUTH SUN PROPERTIES, S.L. por el que asignan una parcela denominada "2.3" de 6,00m2 de la Unidad de Actuación nº , para que se agrupe a la colindante, la registral 59.994, propiedad de Dña. CARMEN DIAZ DIAZ.

Las fincas resultantes son las siguientes:]

MANZANA 1.3

- URBANA:** Parcela con forma irregular, situada en la manzana 1 de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, Cartagena. Tiene una superficie total de 309,07 m2 con uso residencial colectivo, siéndole de aplicación la ordenanza Vc1 (grado 1º) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.
Linda al Norte con: límite de la unidad de actuación y con Dña. Juana Rebollo Pérez; al Este con: la parcela 1.2; al Oeste con la calle Holguera; y al Sur con: parcela 1.4.
- Adjudicatario de la finca:** La finca descrita se adjudica al "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA"; en pleno dominio.
- Aprovechamiento:** Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 10 %, equivalente al 10% de cesión.
- Afección:** No tiene.

MANZANA 1.2.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en la manzana 1 de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, Cartagena. Tiene una superficie total de 275,33 m² con uso residencial colectivo, siéndole de aplicación la ordenanza Vc1 (grado 1º) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.
Linda al Norte con: resto de la finca de donde se segrega; al Este: con calle Moraleja; al Oeste: con la parcela 1.3; y al Sur: con la parcela 1.1.

Adjudicatario y de la finca: La finca descrita se adjudica a **D. Francisca Rebollo Perez** en nuda propiedad y **D. Pedro Rebollo Sánchez** en usufructo.

Aprovechamiento: Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 8,908 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

Afección: La finca esta afecta al pago de:
-Las obras de urbanización por un importe de 52.290,72 € que representa un 9,785 % del total de los gastos estimados en la cuenta de liquidación provisional.

MANZANA 1.1.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en la manzana 1 de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, Cartagena. Tiene una superficie total de 172,00 m² con uso residencial colectivo, siéndole de aplicación la ordenanza Vc1 (grado 1º) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Linda al Norte con: las parcelas 1.3 y 1.2; al Este con la calle Moraleja; al Sur con la calle Adra; al Oeste con: la parcela 1.4.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a:
Dña. Juana Ros Garcia y otros **36,645 %**
Dña. Conchita Muñoz Sánchez y
D. José Muñoz Sánchez; **63,355 %**

Aprovechamiento: Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 5,565 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

Afección: La finca esta afecta al pago de:
-Las obras de urbanización por un importe de 31.988,92 € que

representa un 5,986 % del total de los gastos estimados en la cuenta de liquidación provisional.

MANZANA 2.3.

URBANA:

Parcela con forma irregular, situada en la manzana 2 de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, Cartagena. Tiene una superficie total de 23,79 m2 con uso residencial colectivo, siéndole de aplicación la ordenanza Vc1 (grado 1º) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Linda al Norte y Este con: resto de donde se segrega; al Sur con: parcela 2.2, propiedad de D. José Muñoz Sánchez y Dña. Concepción Muñoz Sánchez; al Oeste con: calle Moraleja.

Esta parcela no cumple la condición de parcela mínima por sí misma, si bien y dado que su adjudicatario es propietario de suelo colindante existente en la unidad de actuación, la adjudicación se realiza con la condición de que la finca se agrupe a la colindante, la registral 59.994, de la que se segregará a los solos efectos de inscribir la Reparcelación y sucesivamente se agrupará a su matriz.

Que al ser colindante con el resto de la finca fuera de la Unidad de Actuación correspondiente a la registral nº 59.994 y con una superficie de 323,03 m2 . Se agrupan para formar una sola finca cuya descripción es la siguiente: “Parcela con forma irregular que ocupa una extensión superficial de **trescientos cuarenta y seis metros con ochenta y dos centímetros cuadrados (346,82 m2)**, que contiene una edificación sita en calle mayor nº 149 que consta de lo siguiente:

Planta baja destinada a garaje y otras dependencias, que mide una superficie construida de ciento treinta metros cuadrados. Planta alta o primera destinada a vivienda, distribuida en vestíbulo, cocina, despensa, dos baños y galería con una superficie construida de ciento setenta y nueve metros cuadrados, incluidos, zaguán y caja de escalera. La superficie total construida de la edificación es de trescientos nueve metros cuadrados. Se encuentra situada en la diputación de Canteras, término municipal de Cartagena. Linda por el Norte, con carretera de Mazarrón; por el Este, con propiedad de Dña. Teresa Díaz Díaz y Rosario Díaz Díaz; por el Sur, con María Sánchez Solano y al Oeste con la calle Mayo.

Adjudicatario de la finca:

La finca descrita se adjudica a Dña. **Carmen Diaz Diaz**; en pleno dominio.

Aprovechamiento:

Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 0,194 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

Afección:

No tiene.



MANZANA 2.2.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en la manzana 2 de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, Cartagena. Tiene una superficie total de 663,70 m² con uso residencial colectivo, siéndole de aplicación la ordenanza Vc1 (grado 1º) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.
Linda al Norte con: límite de la Unidad de Actuación y vivienda; propiedad de Dña. Carmen Díaz Díaz; al Este con: parcela 2.1, propiedad de South Sun Properties, S.L.; al Sur con: calle Adra; al Oeste con: calle Moraleja.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a D. **José Muñoz Sánchez**, titular del 50% en pleno dominio y Dña **Concepción Muñoz Sánchez** titular del 50% en pleno dominio.

Aprovechamiento: Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 22,050 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

Afección: La finca esta afecta al pago de:
-Las obras de urbanización por un importe de 133.738,18 € que representa un 25,026 % del total de los gastos estimados en la cuenta de liquidación provisional.

MANZANA 2.1.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en la manzana 2 de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, Cartagena. Tiene una superficie total de 666,34 m² con uso residencial colectivo, siéndole de aplicación la ordenanza Vc1 (grado 1º) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.
Linda al Norte con: limite de la unidad de Actuación y medianera con viviendas de suelo urbano; al Este con: calle Zafra; al Sur con: calle Adra; al Oeste con: parcela 2.2, propiedad de D. José Muñoz Sánchez y Dña. Concepción Muñoz Sánchez.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.**; en pleno dominio.

Aprovechamiento: Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 21,560 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

- Afección:** La finca esta afecta al pago de:
-Las obras de urbanización por un importe de 130.168,53 € que representa un 24,358 % del total de los gastos estimados en la cuenta de liquidación provisional.
- Cargas:** Hipoteca constituida a favor del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena por escritura de fecha 14/03/2.011 para garantizar el 10% del coste de obras de urbanización.

MANZANA 3.

- URBANA:** Manzana 3 de la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, Cartagena, con forma irregular. Tiene una superficie total de 1.815,66 m² con uso residencial unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza Vu1 (grado 1º) del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.
Linda al Norte con: calle Adra; al Este con: calle Zafra; al Sur con: prolongación de calle Holguera; al Oeste con: zona verde de la manzana 3.

- Adjudicatario de la finca:** La finca descrita se adjudica a la mercantil **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.**; en pleno dominio.

- Aprovechamiento:** Le corresponde un aprovechamiento o coeficiente de participación del 31,723 %, equivalente a los derechos aportados al proyecto de reparcelación.

- Afección:** La finca esta afecta al pago de:
-Las obras de urbanización por un importe de 186.210,33 € que representa un 34,845 % del total de los gastos estimados en la cuenta de liquidación provisional.

ZONA VERDE MANZANA 3.-

- ZONA VERDE:** Parcela con forma irregular, situada en la manzana 3 de la Unidad de Actuación nº6 de Canteras. Cartagena. Tiene una superficie total de 937,00m². Linda al norte con: calle Adra; al este con: manzana 3 residencial; al oeste con: calle Holguera. El uso de la parcela es el de zona verde para uso de jardines, según Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

- Adjudicatario de la finca:** La finca descrita se adjudica al “**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**”; para su incorporación al patrimonio municipal, para dominio público municipal.

- Aprovechamiento:** No le corresponde aprovechamiento.



MANZANA 1.4. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.-

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN:

Parte de la manzana 1 con forma trapezoidal, situada en la Unidad de Actuación nº 6 de la Canteras, Cartagena. Ocupa una superficie de 17,00 m² de uso CENTRO DE TRANSFORMACIÓN linda al Norte con: la parcela 1.3; al Este con la parcela 1.6; al Sur: con la parcela 1.6; y al Oeste: con la calle Holguera.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil **SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.**; en pleno dominio.

Aprovechamiento: No le corresponde aprovechamiento.

VIARIO.-

VIARIO: Terreno situado en la Unidad de Actuación nº 6 de Canteras, término municipal de Cartagena y que constituye el viario (sistema local) de la misma. Ocupa una superficie de 2.929,25 m² y está compuesta por tramos de las calles siguientes: calle Zafra, prolongación de calle Holguera, calle Moraleja y calle Adra, siendo sus linderos los generales de la Unidad de Actuación. El uso es el de viario de toda la UA.6/CA y linda internamente con las fincas descritas anteriormente.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al “**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**” para su incorporación al patrimonio municipal, para dominio público municipal.

Aprovechamiento: No le corresponde aprovechamiento.

DOCUMENTO IV

TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCION DEL PLAN.

Conforme a lo preceptuado en los arts. 98 y 99 RG, y según lo explicitado en los Apartados 4.1. y 4.2. del DOCUMENTO I, MEMORIA, los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán conforme a los criterios de la legislación de expropiación forzosa, según los arts. 98.3. y 99 RG, así como la remisión genérica del art. 31.1 LS, satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

Las indemnizaciones fijadas que corresponde incluir dentro del Presente Proyecto de Reparcelación son objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de urbanización y de proyecto.

Se indican a continuación las tasaciones de los diferentes bienes y derechos que se extinguen, con base en los criterios de los epígrafes 4.1 y 4.2 del Documento I (MEMORIA).

Bienes y derechos a indemnizar por su demolición o extinción.

FINCA	PLANTACIONES Y EXPLOTACIONES AGRICOLAS.	EDIFICACIONES (CONSTRUCCIONES)	DERECHOS DE ARRENDAMIENTO	SERVIDUMBRES Y CARGA
A	JUANA REBOLLO PEREZ	-----	-----	-----
B	FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ.	EXISTE UNA COCHERA QUE SE VALORA S= 66,00 M2	-----	-----
C	CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ	0	-----	-----
D	CARMEN DIAZ DIAZ	-----	-----	-----
E	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	0	-----	-----
G	JUANA ROS GARCIA Y OTROS.	0	-----	-----

1. PLANTACIONES Y EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

No existen terrenos dedicados a explotaciones agrícolas.

Las siguientes propiedades tienen plantaciones que se valoran al estar fuera de las fincas adjudicadas:

- Propietario B: Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez.
 - *Diverso arbolado joven existente consistente en cítricos y otros similares*
 - *Arbustos diversos de tamaño medio.*
 - *Arbolado existente que consiste en cítricos y palmeras.*

2. INSTALACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES.

No existen.

3. EDIFICACIONES (CONSTRUCCIONES).

Existe una pequeña caseta con balsa en la finca de South Sun Properties, S.L. en mal estado, sin uso y tiene previsto su propietario su demolición total. Por lo tanto no se consideran en la presente reparcelación esta demolición.

En la misma propiedad de South Sun Properties, S.L. existe una caseta móvil de ventas, que retirará la citada mercantil cuando sea necesario.

La vivienda existente en la propiedad de Dña. Carmen Díaz Díaz y que consta en la información registral, se encuentra fuera de la Unidad de Actuación y por lo tanto no es objeto de demolición.

Como consecuencia de la modificación en el vallado de la finca registral nº 53.088, propiedad de Dña. Juana Rebollo Pérez, se deberá:

- Ajustarse a la alineación de la Calle Holguera.
- Demolición del actual vallado que invade la Calle Holguera.
- El nuevo vallado se ejecutará por parte del urbanizador de la UA-6/CA sin cargo para Dña. Juana Rebollo Pérez y con una construcción similar a la existente.

En la propiedad de Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez existe una cochera de 66,00 m² en mal estado que se valorará.

4. DERECHOS DE ARRENDAMIENTO.

No existen.

5. SERVIDUMBRES Y CARGAS.

No existen servidumbres incompatibles con la ordenación.

6. INDEMNIZACIONES.

6.1.- ARBOLADO Y ESPECIES VEGETALES

INDEMNIZACIÓN DÑA. FRANCISCA Y D. PEDRO REBOLLO SÁNCHEZ.

DESCRIPCIÓN	TOTAL INDEMNIZACIÓN
Diverso arbolado joven consistente en cítricos y otros similares	120,00 €
Arbustos diversos de tamaño medio	560,00 €
Arbolado existente consistente en cítricos.	754,47 €
Palmera existente (1 ud)	400,00
TOTAL	1.834,47 €

6.2.- COCHERA Y ALMACÉN DE 66 M2 EN LA FINCA PROPIEDAD DE DÑA.FRANCISCA REBOLLO PÉREZ Y D.PEDRO REBOLLO SÁNCHEZ.

Como valoración de los derechos reales sobre inmuebles y calculando con independencia del suelo, lo determinaremos de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de los mismos.

$$V. \text{ actual} = V_r \times C_e \times C_u$$

Para obtener el valor de la reposición, lo obtendremos según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos incluyéndose el Beneficio Industrial.

Garaje en planta baja 229,69 €/m²
 Nivel de calidad..... 1,00
 Área geográfica 1,00

Módulo colegial..... 229,69 €/m²

Consideraremos para el cálculo 250,00 €/m² que se acerca a un precio medio real para este tipo de construcciones.

Tendremos:

$$\text{Total } V_T = 250 \text{ €/m}^2$$

Los coeficientes de antigüedad y uso se obtienen según la aplicación del Real Decreto 1.020/93 que regula las valoraciones catastrales.



6.2.1. Valoración de finca “B” (fuera de ordenación).-

Descripción de la finca:

Cochera-almacén en planta baja de antigua construcción, ocupa una superficie a demoler de 66,00 m² en buen estado aparente.

Titularidad:

Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez.

Finca:

Finca nº 53.086, inscrita en el libro 607, sección 3ª, folio 25.

Valor de reposición.-

Parámetros considerados:

- Uso predominantecochera, almacén
- Calidad constructiva(categoría 3, 4, 5 y 6) = 1,00
- Estado de conservación.....Regular
- Antigüedad edificada>50 años

Obtenemos unos coeficientes $C_e = 0,50$; $C_u = 0,85$

Valor actual = $250 \text{ €/m}^2 \times 66,00 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 0,85 = 7.012,50 \text{ €}$

TOTAL VALOR REPOSICIÓN INMUEBLE = 7.012,50 €

TOTAL INDEMNIZACIÓN COCHERA Y ALMACEN DÑA. FCA. REBOLLO _____ 7.012,50 €

6.3.-VALLADO PERIMETRAL DE FINCA PROPIEDAD DE DÑA.FRANCISCA REBOLLO PÉREZ Y D.PEDRO REBOLLO SÁNCHEZ.

Descripción

Muro de mampostería de hasta 1,25 m de altura con puerta metálica y malla trenzada según detalle.

Detalle



Valor €/ml

Valor cerramiento _____ 20 €/ml

Total Indemnización

	Medición	Valor Unidad	Total
	22,99 m	20 €/ml	459,80 €
	6,31 m	20 €/ml	126,20 €
	1,80 m	20 €/ml	36,00 €
	13,38 m		267,60 €
TOTAL	44,48 m		889,60 €

TOTAL INDEMNIZACIÓN VALLADO DÑA. FCA. REBOLLO _____ 889,60 €

6.4.- CUADRO RESUMEN INDEMNIZACIONES

PROPIETARIO	CONCEPTO	INDEMNIZACION	TOTAL PROPIETARIO
Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez	6.1.- Arbolado, especies vegetales	1.834,47 €	9.736,57 €
	6.2.- Cochera, almacén.	7.012,50 €	
	6.3.- Vallado Perimetral	889,60 €	
TOTAL INDEMNIZACIONES			9.736,57 €

DOCUMENTO V

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

1. CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y equipamientos) las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- * Costes de las obras de urbanización (incluidas las demoliciones), art. 100.3 RG.
- * Gastos de Proyectos y otros, art. 100.4 RG.
- * Indemnizaciones (positivas o negativas), art. 98 y 99 RG.
- * Compensaciones en metálico:
 - Por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos), arts. 100.1 y 100.2 RG.
 - Compensaciones, sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable, art. 94.3 RG.

La cuenta de Liquidación Provisional es el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

2. ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística (incluyendo las previsiones del Proyecto de Urbanización, en cuanto al importe de las obras, los honorarios profesionales y demás gastos. En los párrafos siguientes se procederá a la evaluación o explicitación, en su caso- de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos que, tras las oportunas indemnizaciones y compensaciones se ajusten, como resultado, la Cuenta de Liquidación Provisional.

2.1.-COSTES DE LA URBANIZACION.

Dado que no está redactado el Proyecto de Urbanización, es preciso aproximar

una evaluación de los costes de las obras. La estimación de las diversas partidas globales está contenida a continuación, con el desglose de lo que, en su conjunto, debe cargarse al Proyecto de Reparcelación, como obras de urbanización.

2.1.1. Valoración de la urbanización.

A falta de la existencia del Proyecto de Urbanización, los costes de las obras de urbanización se estiman de manera aproximada para su inclusión en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Los valores que se adopten pueden, lógicamente, variar en función de la dimensión de la actuación, de sus características, dificultades, etc. Los valores adoptados son, por tanto, hipotéticos.

La superficie a urbanizar con cargo al Proyecto de Reparcelación es de 7.809,14 m². superficie total de la Actuación.

Importe obras de urbanización PEM 342.439,44 €

Se urbanizarán las zonas exteriores a la Unidad de Actuación UA-6/CA para la continuación con la trama urbana existente.

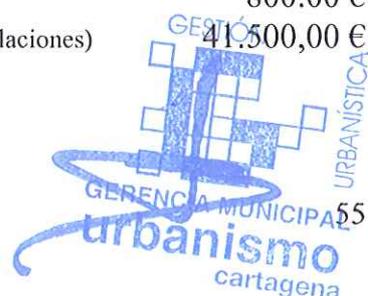
2.1.2. Otros gastos imputables al proyecto.

Por tanto, el coste de las obras de urbanización a cargo de las parcelas resultantes de la reparcelación asciende a 342.439,44 euros.

De acuerdo con lo preceptuado por los arts. 98, 99 y 100 RG, se cargarán, como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), los gastos de proyectos y otros que se hayan producido antes del acuerdo de reparcelación y las indemnizaciones procedentes. Por tanto, los gastos imputables al presente Proyecto de Reparcelación son los indicados a continuación:

Gastos imputables al Proyecto de Reparcelación.

Urbanización del Sector	342.439,44 €
Topográfico	800,00 €
Honorarios de proyecto de urbanización (Obra Civil e Instalaciones)	41.500,00 €



Honorarios de proyecto de reparcelación	6.500,00 €
Total de Gastos	391.239,44 €
Gastos generales y de administración 6% s/G.Urbanización	20.546,37 €
Beneficio industrial del urbanizador 12 % s/G.Urbanización	41.092,73 €
Suma	452.878,54 €
IVA 18% (Total Gtos.)	81.518,14 €
Total Coste de Ejecución.....	534.396,68 €
Indemnizaciones.....	9.736,57 €

2.2.- RESUMEN DE LAS VALORACIONES.

COSTES.

* IMPORTE DE GASTOS EN LA REPARCELACION..... 534.396,68 €.

APROVECHAMIENTO URBANIZADO.

* U.V.H. (Unidad Valor Homogeneizado).....= 4.376,969 U.A.

* Valor de repercusión.....= 326,337 €/U.A.

* **TOTAL SUELO URBANIZADO.....= 1.428.365,84 €.**

SIN URBANIZAR.

* Total suelo Urbanizado.....= 1.428.365,84 €.

* Total coste en obras de urbanización.....= 534.396,68 €.

* Total coste en obras de urbanización.....= 9.736,57 €.

* **TOTAL SUELO SIN URBANIZAR.....= 884.232,59 €.**

Las indemnizaciones serán abonadas por el urbanizador "South Sun Properties, S.L.".

2.3.-PARAMETROS GENERALES.

2.3.1.-VALORES FINALES.

* Valor repercusión.....	326,337 €/U.A.
* Aprovechamiento lucrativo.....	4.376,969 U.A.
VALOR FINAL UNIDAD URBANIZADA.....	1.428.365,84 €

2.3.2.-COSTES.

Superficie a urbanizar.....	7.809,14 m2.
Coste estimado.....	534.396,68 €
Indemnizaciones.....	9.736,57 €

2.3.3.-VALORES NETOS ANTES DE URBANIZAR.

Valor de unidad de aprovechamiento.
Sin urbanizar.....326,337 €/uvh – 124,317 €/uvh = 202,02 €/uvh.

2.3.4.- CUADRO RESUMEN

	<u>TOTAL UNIDAD</u>	<u>UNITARIO</u>
Aprovechamiento urbanizado	1.428.365,84 €	326,337 €/uvh
Costes de urbanización e indemnización	544.133,26 €	124,317 €/uvh
Aprovechamiento sin urbanizar	884.232,58 €	202,024 €/uvh

2.4.-DISTRIBUCION DE LAS INDEMNIZACIONES.

PROPIETARIO	IMPORTE INDEMNIZACION
Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez	9.736,57 €
TOTAL INDEMNIZACIONES	9.736,57 €



2.5.- COMPENSACIONES EN METALICO.

El orden de preferencia en cuanto a las adjudicaciones es el siguiente:

- 1.- A ser posible se adjudicarán parcelas independientes.
- 2.- De no ser posible se adjudicarán en proindiviso.
- 3.- Si el derecho de un propietario en la reparcelación (la totalidad de su derecho) es inferior al 15% de la parcela mínima podrá sustituirse por una indemnización en metálico. Conforme a lo preceptuado por el art. 94.3 RG.

El reparto de la compensación (indemnización) se ha de distribuir únicamente entre propietarios afectados por el exceso y el defecto.

3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 83.f y 100 RG, y de acuerdo con lo contenido en los cuadros precedentes, la aportación financiera que ha de imputarse a cada parcela resultante, con indicación de su titular, es la contenida en los siguientes cuadros.

Valores de los excesos de adjudicación por propietario.

CUADRO A:

PROPIETARIO	% DERECHOS	DERECHOS QUE SE DEBEN DE ADJUDICAR	DERECHOS QUE SE ADJUDICAN	REDONDEO DIFERENCIA	VALOR DERECHO
JUANA REBOLLO PEREZ	1,699 %	73,53	0,00	- 73,53	-
FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ	7,317 %	316,60	385,46	+ 68,86	-
JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ	24,172 %	1.045,92	1.115,04	+ 69,12	-
CARMEN DIAZ DIAZ	1,490 %	65,45	0,00	- 64,45	-
JUANA ROS GARCIA Y OTROS	2,039 %	88,24	88,24	0,00	0,00
SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	53,283 %	2.305,52	2.305,52	0,00	0,00
AYUNTAMIENTO	10,00 %	437,70	432,70	0,00	0,00
TOTAL	100%	4.326,96	4.326,96	0,00	0,00

Afección por gastos de urbanización:

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE Edif. M2	COEF. PARTIC. EN GASTOS	GASTOS URBANIZACIÓN	INDEMNIZACIONES
-	JUANA REBOLLO PEREZ	0,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.3	AYUNTAMIENTO	432,70	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.2	FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ	385,46	9,785%	52.290,72 €	- 9.736,57 €
1.1	JUANA ROS GARCIA..... 36,645% CONCHITA MUÑOZ SÁNCHEZ Y JOSE MUÑOZ SANCHEZ..... 63,355%	240,80	5,986%	31.988,92 €	0,00 €
2.3	CARMEN DIAZ DIAZ	8,40	0,00%	0,00 €	0,00 €
2.2	JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ	954,08	25,026%	133.738,18 €	0,00 €
2.1	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	932,88	24,358%	130.168,53 €	0,00 €
3	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	1.270,96	34,845%	186.210,33 €	+ 9.736,57 €
TOTAL	-	4.225,28 m2	100%	534.396,68 €	0,00 €

Cantidades a compensar por diferencias de adjudicación

Nº FINCA	PROPIETARIO	ADJ TEORICA	ADJ REAL	DIFERENCIA	VALORACION DIFERENCIA
1.1	Dña. Concepción Muñoz Sánchez y D. José Muñoz Sánchez.	1.045,92	1.115,04	+ 69,12	(1)
2.2					
1.2	Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez.	316,60	385,46	+ 68,86	(1)
2.1	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	2.305,52	2.305,52	0,00	0,00
3					
1.3	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	432,70	432,70	0,00	0,00
-	Dña. Juana Rebollo Perez	73,53	0,00	- 73,53	(1)
1.1	Dña. Juana Ros García y otros	89,24	89,24	0,00	0,00
-	Dña. Carmen Díaz Díaz	64,45	0,00	- 64,45	(1)
TOTAL UA			4.326,96	4.326,96	0,00

- (1) Sin valoración, conforme al acuerdo firmado por todos los propietarios de la Unidad de Actuación. Adaptado al proyecto de Delimitación de la UA-6/CA tramitado paralelamente al presente proyecto y con la aceptación de todos los propietarios iniciales de esta reparcelación.

FINCA nº 1.2

Adjudicada a: “Dña. Francisca Rebollo Perez y D. Pedro Rebollo Sánchez”.

Derecho a suelo----- 385,46 m2c.

Gastos de la UA.6/CA ----- 52.290,72 €

Compensación por diferencia de adjudicación ----- 0,00 €

Indemnizaciones----- - 9.736,57 €

Le corresponde un 9,785 % de cuota de gastos.

FINCA nº 1.3

Adjudicada a: “EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA”.

Derecho a suelo----- 432,70 m2c.

Gastos de la UA.6/CA ----- 0,00 €

Compensación por diferencia de adjudicación ----- 0,00 €

Indemnizaciones----- 0,00 €

No le corresponde cuota de gastos.

FINCA nº 1.4. (centro de transformación)

Adjudicada a “South Sun Properties, S.L.”

Derecho a suelo----- 23,80 m2c.

Gastos de la UA.6/CA ----- 0,00 €

Compensación por diferencia de adjudicación ----- 0,00 €

Indemnizaciones----- 0,00 €

Le corresponde un 0,00 % de cuota de gastos.

FINCA nº 1.1.

Adjudicada a: “Dña. Conchita Muñoz Sánchez y

D. José Muñoz Sánchez” 63,355 %

“Juana Ros Garcia y otros” 36,645 %

Derecho a suelo----- 240,80 m2c.

Gastos de la UA.6/CA ----- 31.988,92 €

Compensación por diferencia de adjudicación ----- 0,00 €

Indemnizaciones----- 0,00 €

Le corresponde un 5,986 % de cuota de gastos.

FINCA nº 2.1.

Adjudicada a "South Sun Properties, S.L."

Derecho a suelo-----	932,88 m2c.
Gastos de la UA.6/CA -----	130.168,53 €
Compensación por diferencia de adjudicación ----	0,00 €
Indemnizaciones-----	0,00 €

Le corresponde un 24,358% de cuota de gastos.

FINCA nº 2.2.

Adjudicada a "Dña. Concepción Muñoz Sánchez y D. José Muñoz Sánchez"

Derecho a suelo-----	954,08 m2c.
Gastos de la UA.6/CA -----	133.738,18 €
Compensación por diferencia de adjudicación ----	0,00 €
Indemnizaciones-----	0,00 €

Le corresponde un 17,211 % de cuota de gastos.

FINCA nº 2.3.

Adjudicada a "Dña. Carmen Diaz Diaz"

Derecho a suelo-----	8,40 m2c.
Gastos de la UA.6/CA -----	0,00 €
Compensación por diferencia de adjudicación ----	0,00 €
Indemnizaciones-----	0,00 €

Le corresponde un 0,00 % de cuota de gastos.

FINCA nº 3.

Adjudicada a "South Sun Properties, S.L."

Derecho a suelo-----	1.270,96 m2c.
Gastos de la UA.6/CA -----	186.210,33 €
Compensación por diferencia de adjudicación ----	0,00 €
Indemnizaciones-----	+ 9.736,57 €

Le corresponde un 34,845% de cuota de gastos.

CUADRO B:

PARCELA	ORDENANZA	PROPIETARIO	SUPERFICIE EDIFICABLE M ²	EXCESOS DE ADJUDICACION	TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	CUOTA PORCENTUAL
1.2.	Vc1	Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y D. PEDRO REBOLLO SANCHEZ	385,46	0,00	52.290,72	9,785 %
1.3	Vc1	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	432,70	0,00	0,00	0,000 %
-	-	Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	0,00	0,00	0,00	0,000 %
2.3	Vc1	Dña. CARMEN DIAZ DIAZ	8,40	-	0,00	0,000 %
2.2	Vc1	Dña. CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ	954,08	-	133.738,18	25,026 %
1.4	Vc1 C. transformación	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	23,80	0,00	316.378,86	59,203%
2.1	Vc1		932,88	0,00		
3	Vu1		1.270,96	0,00		
1.1	Vc1	Dña. Conchita Muñoz Sánchez y D. José Muñoz Sánchez..... 63,355 % Dña. Juana Ros García y otros..... 36,645 %	240,80	0,00	31.988,92	5,986 %
TOTALES	----	----	4.225,28	0,00	534.396,68 €	100,000 %

En Cartagena, Marzo de 2.011
EL ARQUITECTO



Bernardino Arquitectos, S.L.P.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
C.I.F. B-30.731.160
C/. Comedias, Nº 1 - 3º A - CARTAGENA
Tel. 968 12 40 15 - 968 50 95 18



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29-07-2011, se adoptó el Acuerdo en el que se aprueba **DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a... 14 de ... enero de 20.. 11
EL SECRETARIO DE GERENCIA




CUADROS RESUMEN DE LAS FINCAS INICIALES

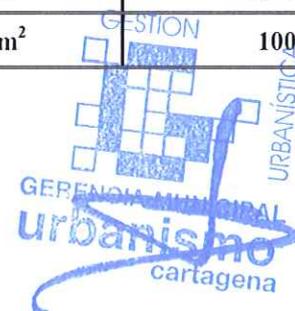


Relación de propietarios y datos de las fincas.

FINCA	PROPIETARIO		SUPERFICIE		INSCRIPCION REGISTRO PROPIEDAD				
	NOMBRE Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	DOMICILIO	ESCRITURA DE LA FINCA TOTAL (m2 s)	REAL DE LOS TERRENOS AFECTADOS (m2 s)	TOMO	LIBRO	FOLIO	NUMERO	
								FINCA	INSCRIPCION
A	Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	C/ MAYOR, N° 157. CANTERAS. CARTAGENA	684,00	139,14	1.734	607	27	53.088	5ª
B	Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y D. PEDRO REBOLLO PEREZ.	C/ MAYOR, N° 153. CANTERAS. CARTAGENA	1.147,00	599,17	1.734	607	25	53.086	2ª
C	Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ.	C/ RAMBLA, N° 26. Bda. CONCEPCION. CARTAGENA. Y C/ RAMBLA, N° 28. Bda. CONCEPCION. CARTAGENA	3.488,00	1.979,47	3.167	110	104	7.473	12ª
D	Dña. CARMEN DIAZ DIAZ	C/ MAYOR, N° 149. CANTERAS. CARTAGENA	445,00	121,97	1.998	676	216	59.994	2ª
E	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	PLAZA CASTELLINI, N° 2A. BAJO. CARTAGENA	838,52	783,71	3.033	1.165	6	12.998	ESCRITURA PRIVADA COMPRA-VENTA
			765,45	610,77	914	173	53	13.004	
			1.238,21	1.155,09	3.158	1.244	95	59.992	
			876,45	726,35	3.033	1.165	8	27.511	
			1.239,00	1.087,47	3.103	1.212	144	86.103	
F	DOMINIO PUBLICO NO INSCRITO		-----	439,00	-----	-----	-----	-----	-----
G	Dña. JUANA ROS GARCIA Y OTROS.		177,00	167,00	254	182	-----	3.186	-----
SUPERFICIE DE URBANIZACION				7.809,14m²					

Fincas iniciales

FINCA	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (M2)	COEF. PARTIC. (%)
A	Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	53.088	139,14 m ²	1,888 %
B	Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y D. PEDRO REBOLLO PEREZ.	53.086	599,17 m ²	8,130 %
C	Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ	7.473	1.979,47 m ²	26,858 %
E	Dña. CARMEN DIAZ DIAZ	59.994	121,97 m ²	1,655 %
E	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	12.998	4.363,39 m ²	59,203 %
		13.004		
		59.992		
		27.511		
		86.103		
G	Dña. JUANA ROS GARCIA Y OTROS.	3.186	167,00 m ²	2,266 %
TOTAL	-	-	7.370,14 m²	100%



DATOS DE LA UA-6/CA

Planeamiento en ejecución

MANZANA	USO	NORMA	SUPERFICIE	I/E	EDIFICABLE	C/H	APROVECHAMIENTO
Manzana 1	Residencial	Vc1	773,40	1,40	1.082,76	1,00	1.082,76 u.a.
Manzana 2	Residencial	Vc1	1.353,83	1,40	1.895,36	1,00	1.895,36 u.a.
Manzana 3	Residencial	Vu1	1.815,66	0,70	1.270,96	1,08	1.372,64 u.a.
SUBTOTALES			3.942,89 m2		4.249,08 m2		4.350,76 u.a.
Espacio libre público			937,00 m2				
Viario			2.929,25 m2				
TOTAL UA			7.809,14 m2		4.249,08 m2		4.350,76 u.a.

CUADRO RESUMEN DE LAS FINCAS ADJUDICADAS

Fincas adjudicadas:

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE Edif. M2	COEF. PARTIC. EN GASTOS	GASTOS URBANIZACIÓN (1)	INDEMNIZACIONES
-	JUANA REBOLLO PEREZ	0,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.3	AYUNTAMIENTO	432,70	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.2	FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ	385,46	9,785%	52.290,72 €	- 9.736,57 €
1.1	JUANA ROS GARCIA..... 36,645% CONCHITA MUÑOZ SÁNCHEZ Y JOSE MUÑOZ SANCHEZ..... 63,355%	240,80	5,986%	31.988,92 €	0,00 €
2.3	CARMEN DIAZ DIAZ	8,40	0,00%	0,00 €	0,00 €
2.2	JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ	954,08	25,026%	133.738,18 €	0,00 €
2.1	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	932,88	24,358%	130.168,53 €	0,00 €
3	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	1.270,96	34,845%	186.210,33 €	+ 9.736,57 €
TOTAL	-	4.225,28 m2	100%	534.396,68 €	0,00 €

(1) LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN NO INCLUYEN LAS INDEMNIZACIONES QUE SERÁN REPERCUTIDAS AL URBANIZADOR “SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.”

CUADRO RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN



Afección por gastos de urbanización:

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE Edif. M2	COEF. PARTIC. EN GASTOS	GASTOS URBANIZACIÓN	INDEMNIZACIONES
-	JUANA REBOLLO PEREZ	0,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.3	AYUNTAMIENTO	432,70	0,00%	0,00 €	0,00 €
1.2	FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y PEDRO REBOLLO SANCHEZ	385,46	9,785%	52.290,72 €	- 9.736,57 €
1.1	JUANA ROS GARCIA..... 36,645% CONCHITA MUÑOZ SÁNCHEZ Y JOSE MUÑOZ SANCHEZ..... 63,355%	240,80	5,986%	31.988,92 €	0,00 €
2.3	CARMEN DIAZ DIAZ	8,40	0,00%	0,00 €	0,00 €
2.2	JOSE MUÑOZ SANCHEZ Y CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ	954,08	25,026%	133.738,18 €	0,00 €
2.1	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	932,88	24,358%	130.168,53 €	0,00 €
3	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	1.270,96	34,845%	186.210,33 €	+ 9.736,57 €
TOTAL	-	4.225,28 m2	100%	534.396,68 €	0,00 €

Cantidades a compensar por diferencias de adjudicación

Nº FINCA	PROPIETARIO	ADJ TEORICA	ADJ REAL	DIFERENCIA	VALORACION DIFERENCIA
1.1	Dña. Concepción Muñoz Sánchez y D. José Muñoz Sánchez.	1.045,92	1.115,04	+ 69,12	(1)
2.2					
1.2	Dña. Francisca Rebollo Pérez y D. Pedro Rebollo Sánchez.	316,60	385,46	+ 68,86	(1)
2.1	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	2.305,52	2.305,52	0,00	0,00
3					
1.3	Excmo. Ayuntamiento de Cartagena	432,70	432,70	0,00	0,00
-	Dña. Juana Rebollo Perez	73,53	0,00	- 73,53	(1)
1.1	Dña. Juana Ros García y otros	89,24	89,24	0,00	0,00
-	Dña. Carmen Díaz Díaz	64,45	0,00	- 64,45	(1)
TOTAL UA		4.326,96	4.326,96	0,00	0,00

- (1) Sin valoración, conforme al acuerdo firmado por todos los propietarios de la Unidad de Actuación. Adaptado al proyecto de Delimitación de la UA-6/CA tramitado paralelamente al presente proyecto y con la aceptación de todos los propietarios iniciales de esta reparcelación.

**CUADRO RESUMEN DE
LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN
PROVISIONAL**

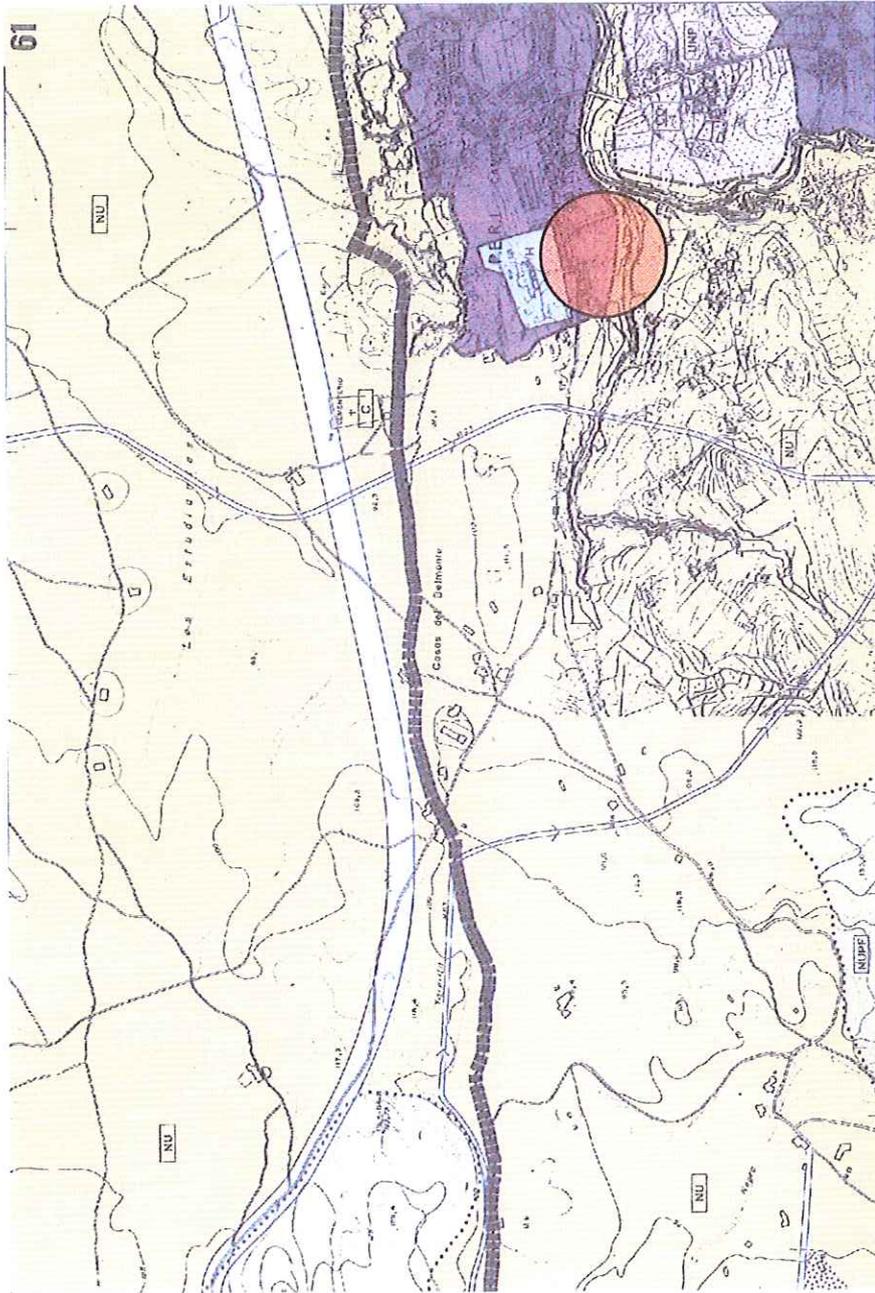


Adjudicaciones por propietario

PARC.	TITULAR	NORMA	SUPERFICIE PARCELA	I/E	SUP. EDIFICABLE	COEF. HOM.	UVH	COEF. DE ADJUDICACIÓN	COEF. DE PARTICIPACIÓN DE GASTOS	GASTOS URBA.	INDEMNIZACIÓN
-	Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	-	-	-	-	-	-	-	0,00 %	0,00	0,00
1.2	Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y D. PEDRO REBOLLO SANCHEZ	Vc1	275,33	1,4	385,46	1,00	385,46	8,908 %	9,785 %	52.290,72	- 9.736,57
1.1	Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ.....63,355% Dña. JUANA ROS GARCIA y otros.....36,645%	Vc1	172,00	1,4	240,80	1,00	240,80	5,565 %	5,986 %	31.988,92	0,00
1.3	AYUNTAMIENTO	Vc1	309,07	1,4	432,70	1,00	432,70	10,00 %	0,00 %	0,00	0,00
2.3	Dña. CARMEN DIAZ DIAZ	Vc1	6,00	1,4	8,40	1,00	8,40	0,194 %	0,00 %	0,00	0,00
2.2	Dña. CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ.	Vc1	681,49	1,4	954,08	1,00	954,08	22,050 %	25,026 %	133.738,18	0,00
2.1	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	Vc1	666,34	1,4	932,88	1,00	932,88	21,560 %	59,203%	316.378,86	+ 9.736,57
3		Vu1	1.815,66	0,7	1.270,96	1,08	1.372,64	31,723 %			
	SUMA		3.925,89		4.225,28		4.326,96	100,00%	100,00%	534.396,68 €	0,00 €
	CENTRO DE TRANSFORMACION		17,00		23,80						
	SUMA		3.942,89		4.249,08			100,00%	100,00%	534.396,68 €	0,00 €
	Espacio Libre Publico		937,00								
	Viaro		2.929,25								
	TOTALES		7.809,14		4.249,08		4.326,96	100,00%	100,00%	534.396,68 €	0,00 €

DOCUMENTO VI:

PLANOS

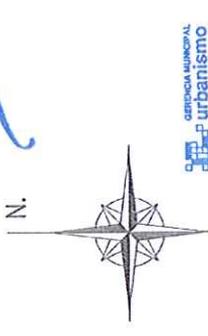


SITUACIÓN. —



urbanismo
 DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 24 de OCTUBRE de 2011, se aprobó el presente documento, de cuyo expediente forma parte el presente documento, en su virtud, a la fecha de 20 de MARZO de 2011, EL SECRETARIO DE GERENCIA

— CANTERAS



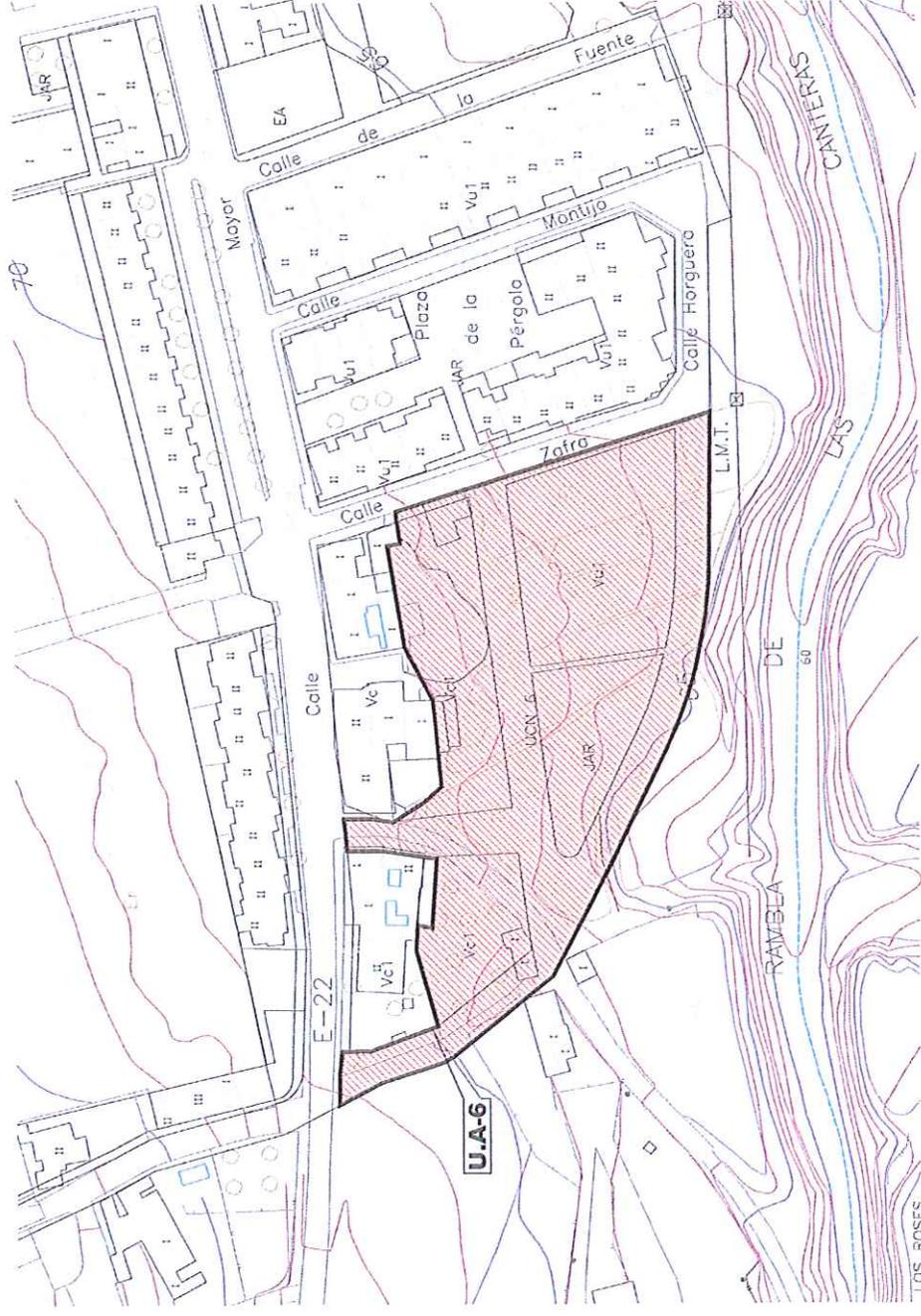
urbanismo
 DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 24 de OCTUBRE de 2011, se aprobó el presente documento, de cuyo expediente forma parte el presente documento, en su virtud, a la fecha de 20 de MARZO de 2011, EL SECRETARIO DE GERENCIA

de la modificación

SITUACIÓN DE LA UA-6/CA.



PLANO N° 1	PLANO : SITUACIÓN. —	ESCALA: 1/10.000
PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	SITUACION: UA-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA. PROYECTO: REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptado a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)	FECHA: MARZO-2011
REFERENCIA: 625/11	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTOS, S.L.P.	



LOS ROSES

EMPLAZAMIENTO.-

- CANTERAS. U.A.-6. REPARACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptado a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 27 de Septiembre de 2011, para el presente documento, en su calidad de Presidente de Sesión, cuyo expediente número es el 10000/2011.

EL SECRETARIO DE GERENCIA



GERENCIA MUNICIPAL urbanismo

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 27 de Septiembre de 2011, para el presente documento, en su calidad de Presidente de Sesión, cuyo expediente número es el 10000/2011.

EL SECRETARIO DE GERENCIA

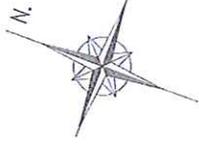
EMPLAZAMIENTO DE LA U.A.-6/CA



PLANO N°	3	ESCALA:	1/1.000
PROMOTOR:	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	SITUACION:	U.A.-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA.
REFERENCIA:	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTOS, S.L.P.	PROYECTO:	REPARACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptado a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)
		FECHA:	MARZO-2011

[Handwritten signature]

— CANTERAS —



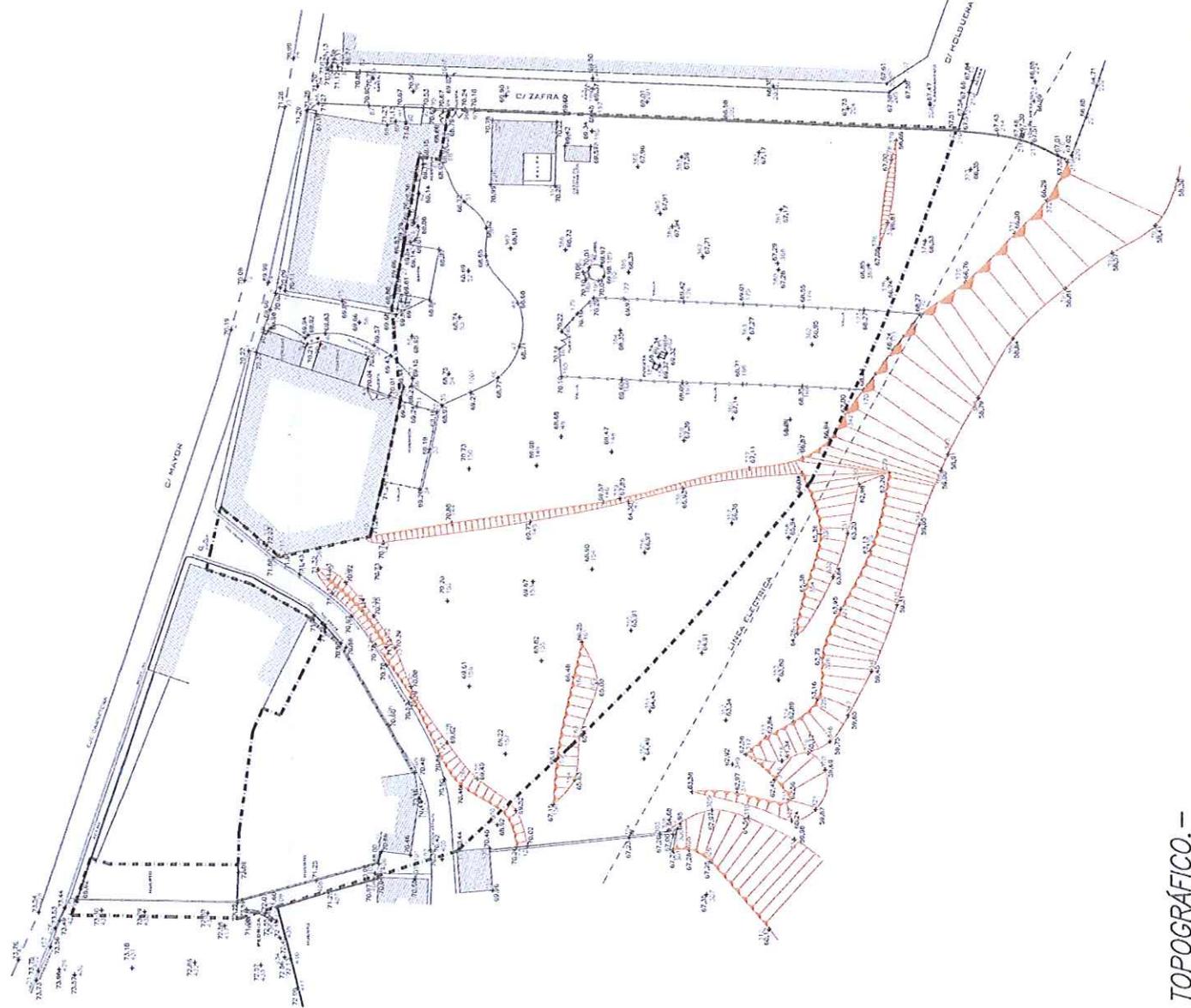

GERENCIA MUNICIPAL de Urbanismo
 DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/03/2011, se aprobó el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento, en virtud de lo establecido en el artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Bases de Régimen Local, de 19 de febrero de 2004, y de la Ley 1/2002, de 11 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Murcia, por la que se modifica la Ley 1/1985, de 13 de febrero, de Bases de Régimen Local, de 13 de febrero de 1985, y de la Ley 1/1985, de 13 de febrero, de Bases de Régimen Local, de 13 de febrero de 1985, y de la Ley 1/1985, de 13 de febrero, de Bases de Régimen Local, de 13 de febrero de 1985.

de la modificación



GERENCIA MUNICIPAL de Urbanismo
 DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 23/03/2011, se aprobó el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento, en virtud de lo establecido en el artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Bases de Régimen Local, de 19 de febrero de 2004, y de la Ley 1/2002, de 11 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Murcia, por la que se modifica la Ley 1/1985, de 13 de febrero, de Bases de Régimen Local, de 13 de febrero de 1985, y de la Ley 1/1985, de 13 de febrero, de Bases de Régimen Local, de 13 de febrero de 1985, y de la Ley 1/1985, de 13 de febrero, de Bases de Régimen Local, de 13 de febrero de 1985.

GERENCIA MUNICIPAL de Urbanismo
 LIMITE DE LA UNIDAD DE REGISTRO N° 6/CA
 Cartagena

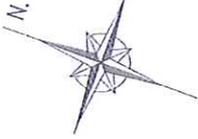


PLANO N°	4	PLANO :	TOPOGRÁFICO-	ESCALA:	1/500
PROMOTOR:	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	SITUACION:	UA-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA.	FECHA:	MARZO-2011
REFERENCIA:	625/11	PROYECTO:	REPARCELACION DE LA UNIDAD DE REGISTRO N° 6/CA. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptado a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)		
		REFERENCIA:	BERNARDINO GARCIA GARCIA, ARQUITECTOS, S.L.P.		

Bernardino Garcia Garcia

TOPOGRÁFICO. —

— CANTERAS —



LIMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACION N° 6/CA

urbanismo
urbanismo
urbanismo

urbanismo
urbanismo
urbanismo

urbanismo
urbanismo
urbanismo

RELACION DE PROPIETARIOS U.A.-6/CA

N° ORDEN	PROPIETARIOS.	REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL U.A.	SUPERFICIE REAL DENTRO DE LA U.A.	RESTO DE FINCA DE LA U.A.
A	JUAN RIBALDO PINZ CANTON, PUEBLO, GUAYAS	53.088	684,00m ²	139,14m ²	544,86m ²
B	FRANCISCA REBOLLO PEREZ Y FRANCISCO REBOLLO PEREZ CANTON, PUEBLO, GUAYAS	53.086	1.147,00m ²	599,17m ²	547,83m ²
C	CONCEPCION Y JOSE MANUEL SANDRICH CANTON, PUEBLO, GUAYAS	7.473	3.468,00m ²	1.979,47m ²	1.508,53m ²
D	CARMEN DIAZ DIAZ CANTON, PUEBLO, GUAYAS	59.994	445,00m ²	121,97m ²	323,03m ²
E-1		12.998	839,52m ²	783,71m ²	54,81m ²
E-2		13.004	765,45m ²	610,77m ²	154,68m ²
E-3	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L. PUEBLO, GUAYAS, PUEBLO, GUAYAS	59.992	1.239,21m ²	1.155,09m ²	83,12m ²
E-4		27.511	876,45m ²	726,35m ²	150,10m ²
E-5		86.103	1.239,00m ²	1.087,47m ²	151,53m ²
F	DOMINIO PUBLICO	---	---	439,00m ²	---
G	JUANA ROSE GARCIA Y OTROS.	23.463	177,00m ²	167,00m ²	0,00m ²
TOTAL			7.809,14m ²		

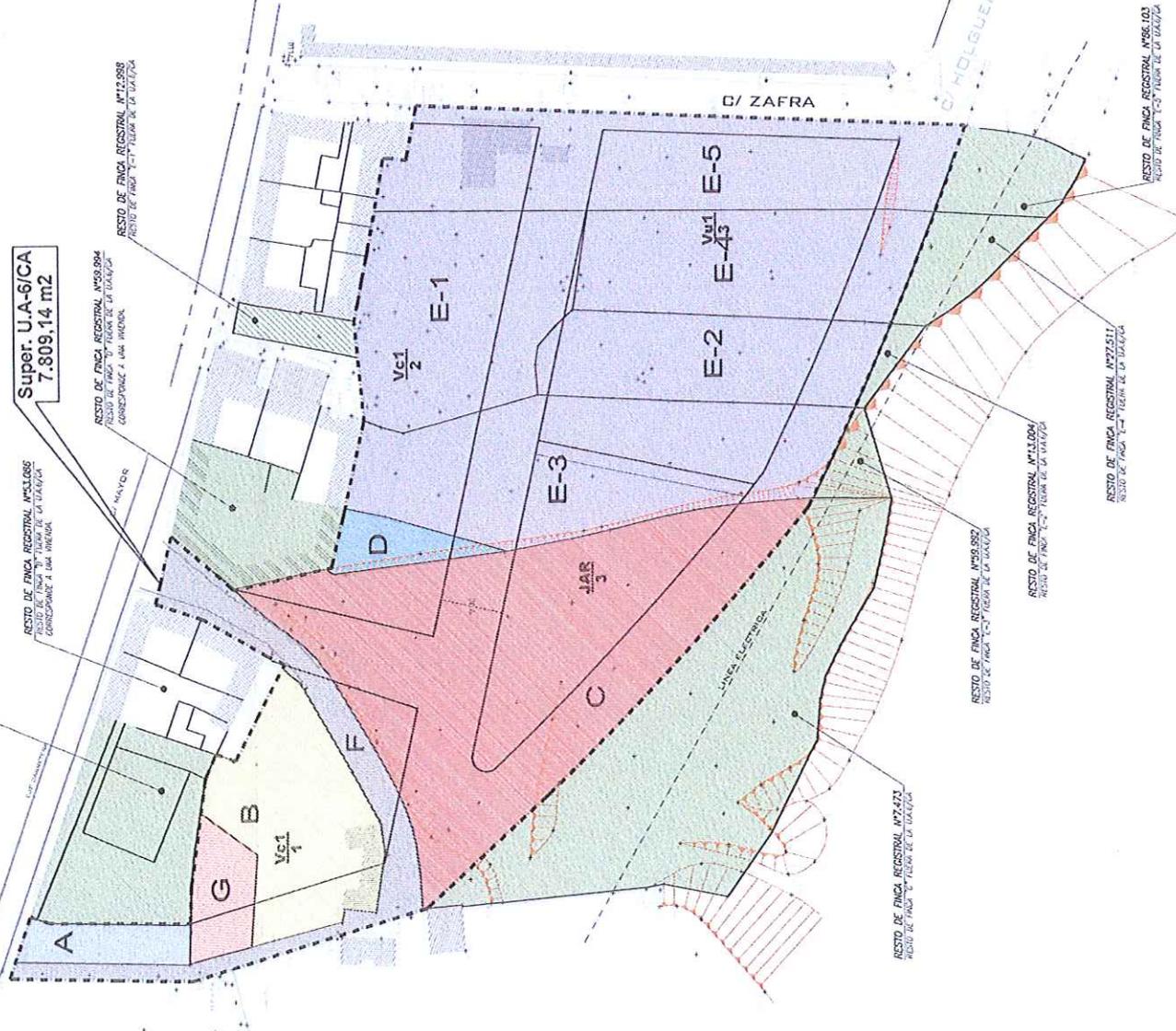
PLANO N° 6
SITUACION: U.A.-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA.

PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.
PROYECTO: REPARACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS.
(Adaptado a lo Mod. Puntual UA-6/Canteras).

REFERENCIA: 625/11
BERNARDINO GARCIA GARCIA
ARQUITECTOS, S.L.P.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO-2011

PROPIETARIOS. —



Super. U.A.-6/CA
7.809,14 m²

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°53.088
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°53.088
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°53.088

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°59.994
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°59.994
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°59.994

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°72.511
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°72.511
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°72.511

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°59.992
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°59.992
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°59.992

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°7.473
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°7.473
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°7.473

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°13.004
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°13.004
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°13.004

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°86.103
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°86.103
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°86.103

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°23.463
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°23.463
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°23.463

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°544.86
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°544.86
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°544.86

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°547.83
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°547.83
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°547.83

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°1.508.53
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°1.508.53
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°1.508.53

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°323.03
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°323.03
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°323.03

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°54.81
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°54.81
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°54.81

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°154.68
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°154.68
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°154.68

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°83.12
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°83.12
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°83.12

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°150.10
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°150.10
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°150.10

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°151.53
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°151.53
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°151.53

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°439.00
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°439.00
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°439.00

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°167.00
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°167.00
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°167.00

RESTO DE FINCA REGISTRAL N°7.809.14
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°7.809.14
RESTO DE FINCA REGISTRAL N°7.809.14


 DIBUJADO POR LA LÍNEA DE GOBIERNO LOCAL DEL
 DEPARTAMENTO DE CARTAGO, EN SESIÓN
 ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL
 MUNICIPIO DE CARTAGO, EN SU CALIDAD DE
 ADMINISTRADOR DEL TERRITORIO, EN VIRTUD
 DEL PROYECTO DE LEY N.º 10.934 DE 2007,
 PARA EL PROMUEVEDOR DEL PROYECTO DE
 LEY N.º 10.934 DE 2007, EN VIRTUD DEL
 DECRETO N.º 10.934 DE 2007.


 M.


 DIBUJADO POR LA LÍNEA DE GOBIERNO LOCAL DEL
 DEPARTAMENTO DE CARTAGO, EN SESIÓN
 ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL
 MUNICIPIO DE CARTAGO, EN SU CALIDAD DE
 ADMINISTRADOR DEL TERRITORIO, EN VIRTUD
 DEL PROYECTO DE LEY N.º 10.934 DE 2007,
 PARA EL PROMUEVEDOR DEL PROYECTO DE
 LEY N.º 10.934 DE 2007, EN VIRTUD DEL
 DECRETO N.º 10.934 DE 2007.

----- LIMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACION N° 6/CA

REPARTO DE GASTOS

RELACION DE PROPIETARIOS	GASTOS URBANIZACIÓN	INDEMNIZACIÓN	TOTAL GASTOS
Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D.CARVEN DIAZ DIAZ	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dña. JUANA ROS GARCIA Y OTROS	12.109,43 €	0,00 €	12.109,43 €
Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ	32.290,72 €	-9.736,27 €	42.026,45 €
D PEDRO REBOLLO SANCHEZ	31.637,86 €	49.736,27 €	81.374,13 €
SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	153.617,67 €	0,00 €	153.617,67 €
Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ	534.396,68 €	0,00 €	534.396,68 €
D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ			
TOTAL			

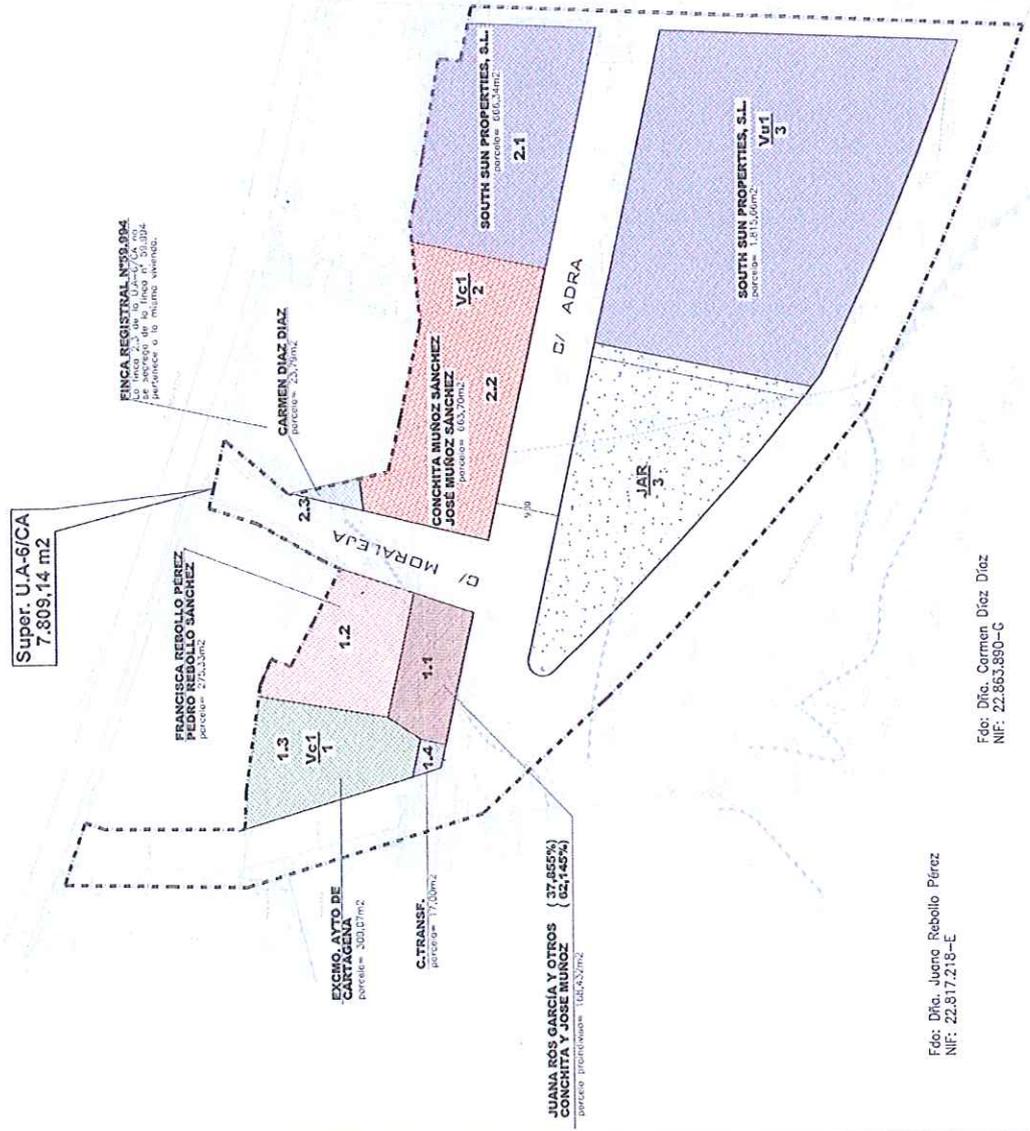
ADJUDICACIONES

ADJUDICATARIOS	SUPERFICIE SUELO	
	MANZANA 1	MANZANA 2
Dña. JUANA REBOLLO PEREZ	0,00m2	Vc1
D.CARVEN DIAZ DIAZ	23,76m2	Vc1
Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ Y D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ	172,00m2	Vc1
Dña. JUANA ROS GARCIA Y OTROS	275,33m2	Vc1
Dña. FRANCISCA REBOLLO PEREZ	17,00m2	Vc1
D PEDRO REBOLLO SANCHEZ	660,34m2	Vc1
SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	309,07m2	Vc1
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA	603,70m2	Vc1
Dña. CONCHITA MUÑOZ SANCHEZ	773,40m2	Vc1
D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ	1.815,60m2	Vc1
TOTAL		

PLANO N° 7
 PLANO : ADJUDICACIONES-
 SITUACION: UA-6/CA, CANTERAS, CARTAGENA
 PROYECTO: REPARACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N.º 6, CANTERAS, CARTAGENA
 SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.
 REFERENCIA: BERNARDINO GARCIA GARCIA
 625/11 ARQUITECTOS, S.L.P.

ESCALA: 1/500
 FECHA: MARZO-2011

ADJUDICACIONES. -



Fdo: Dña. Juana Rebollo Pérez
 NIF: 22.817.218-E

Fdo: Dña. Carmen Díaz Díaz
 NIF: 22.863.890-C

Fdo: Dña. Francisca Rebollo Pérez
 NIF: 74.349.115-M

Fdo: D. Pedro Rebollo Sánchez
 NIF: 22.879.500-C

Fdo: Dña. Conchita Muñoz Sánchez
 NIF: 22.879.106-Y

Fdo: D. José Muñoz Sánchez
 NIF: 22.860.715-A

SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.
 Fdo: Fulgencio Saura Nieto
 NIF: 22.879.500-C




Departamento de Urbanismo
 Gobierno de Cartago
 Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
 Calle 10, San José, Cartago, Costa Rica
 Teléfono: (2252) 2211

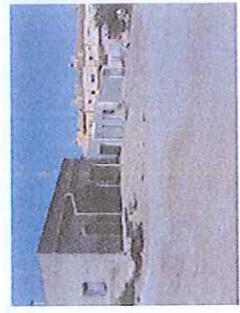
Modificación
 al Proyecto de Gestión, de cuyo contenido forma parte el presente documento.
 El presente documento es propiedad del Estado y no puede ser reproducido, almacenado en un sistema de recuperación, ni transmitido en ninguna forma o por cualquier medio, electrónico, mecánico, fotocopia, grabación o de cualquier otro modo, sin el consentimiento escrito del Secretario de Gerencia.
 EL SECRETARIO DE GERENCIA


Departamento de Urbanismo
 Gobierno de Cartago
 Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
 Calle 10, San José, Cartago, Costa Rica
 Teléfono: (2252) 2211

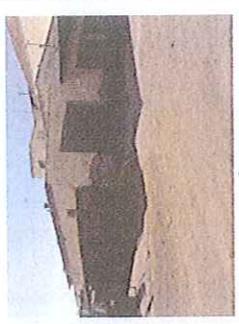
Modificación
 al Proyecto de Gestión, de cuyo contenido forma parte el presente documento.
 El presente documento es propiedad del Estado y no puede ser reproducido, almacenado en un sistema de recuperación, ni transmitido en ninguna forma o por cualquier medio, electrónico, mecánico, fotocopia, grabación o de cualquier otro modo, sin el consentimiento escrito del Secretario de Gerencia.
 EL SECRETARIO DE GERENCIA



VISTA FOTOGRAFICA 2. -



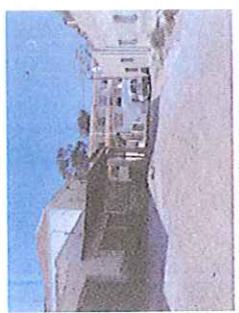
VISTA FOTOGRAFICA 1. -



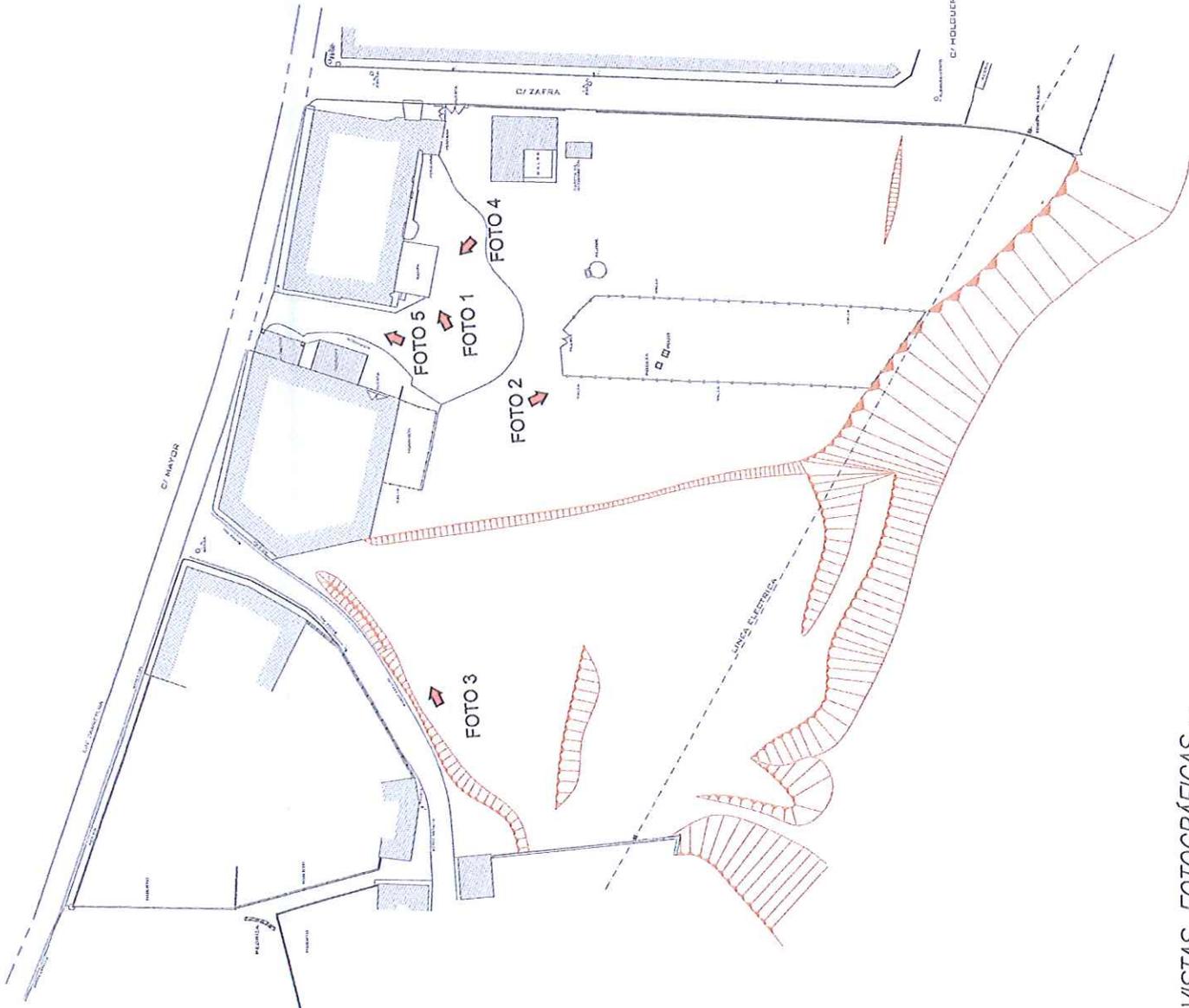
VISTA FOTOGRAFICA 4. -



VISTA FOTOGRAFICA 3. -



VISTA FOTOGRAFICA 5. -



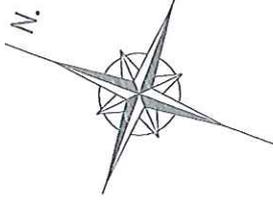
PLANO N°	9	PLANO : VISTAS FOTOGRAFICAS.-	ESCALA:	1/500
PROMOTOR:	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	SITUACION: UA-6/C.A. CANTERAS, CARTAGENA.	FECHA:	MARZO-2011
REFERENCIA:	BERNARDINO GARCIA GARCIA, ARQUITECTOS, S.L.P.	PROYECTO: REPARACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS (Adaptado a la Mod. Puntual UA-6/Canteras).		

[Handwritten signature]

VISTAS FOTOGRAFICAS. -

ANEXO 1.- Cédulas Urbanísticas

FICHA JUSTIFICATIVA.-



SECRETARÍA MUNICIPAL
de Urbanismo
Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29.03.2011, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba el presente Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 20 de Abril de 2011.
El SECRETARIO DE GERENCIA

de la
Modificación

APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
FINCA N°..... 1.1
ORDENANZA DE APLICACION..... Vc1
USOS..... Residencial colectivo.
SUPERFICIE (Vc1)..... 172,00 m2.
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL... 240,80 m2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vc1)..... 1,40m2/m2.
APARCAMIENTOS..... 1 POR VIVIENDA
OCUPACION MAXIMA..... 70%
ALTURA MAXIMA..... 2 PLANTAS.

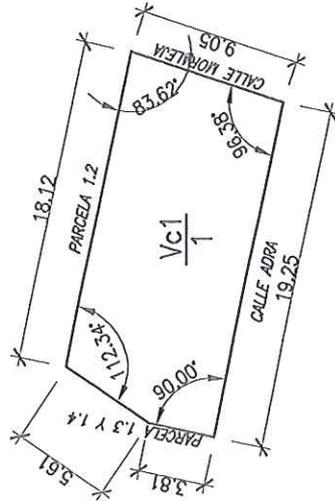
LINDEROS: - NORTE: PARCELA 1.2.
- ESTE: CALLE MORALEJA.
- OESTE: PARCELA 1.3. Y PARCELA 1.4.
- SUR: CALLE ADRA.

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 5,986%.

SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 31.988,92 euros

ADJUDICATARIO:

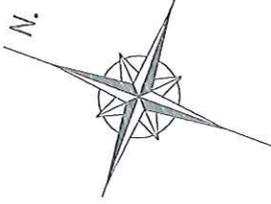
- Dña. JUANA RÓS GARCÍA Y OTROS.....36,645%
- Dña. CONCHITA MUÑOZ SÁNCHEZ Y D. JOSÉ MUÑOZ SÁNCHEZ.....63,355%



PLANO N° C.1	PLANO : Cedula Urbanística de Parcela 1.1.-	ESCALA: 1/300
PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	SITUACION: U.A-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA. PROYECTO: REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)	FECHA: MARZO-2011
REFERENCIA: 625/11	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTOS, S.L.P	

PARCELA 1.1

FICHA JUSTIFICATIVA.-



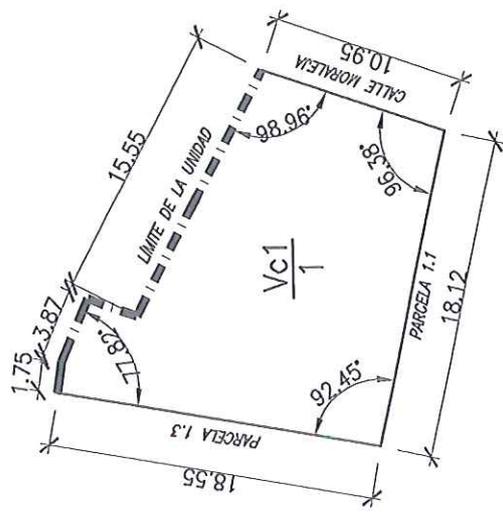
SECRETARÍA MUNICIPAL
Urbanismo
Cartagena

DILIGENTE por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29-03-2011... se adoptó Acuerdo en el que se atribuye al Sr. FRANCISCO REBOLLO PÉREZ el proyecto de Reparcelación de la Unidad de Parcelación N°6. CANTERAS, CARTAGENA, adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras, cuyo expediente forma parte del presente expediente.

de la
modificación

EL SECRETARIO DE URBANISMO

[Handwritten signature]



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
FINCA N°..... 1,2
ORDENANZA DE APLICACION..... Vc1
USOS..... Residencial colectivo.
SUPERFICIE (Vc1)..... 275,33 m2.
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL... 385,46 m2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vc1)..... 1,40m2/m2.
APARCAMIENTOS..... 1 por vivienda
OCUPACION MAXIMA..... 70%
ALTURA MAXIMA..... 2 PLANTAS.

LINDEROS: - NORTE: LIMITE DE LA PROPIEDAD.
- ESTE: CALLE MORALEJA.
- OESTE: PARCELA 1.3.
- SUR: PARCELA 1.1.

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 9,785 %.

SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 52.290,72 euros

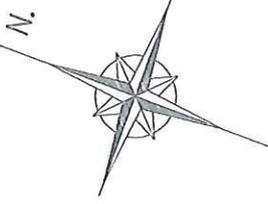
ADJUDICATARIO:

- Dña. FRANCISCA REBOLLO PÉREZ (NUDA PROPIEDAD).
- D. PEDRO REBOLLO SANCHEZ (USUFRUCTO).

PLANO N° C.2	PLANO : CEDULA URBANISTICA DE PARCELA 1.2.-	ESCALA: 1/300
PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L	SITUACION: U.A.-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA. PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)	FECHA: MARZO-2011
REFERENCIA: 625/11	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTOS, S.L.P	<i>[Handwritten signature]</i>

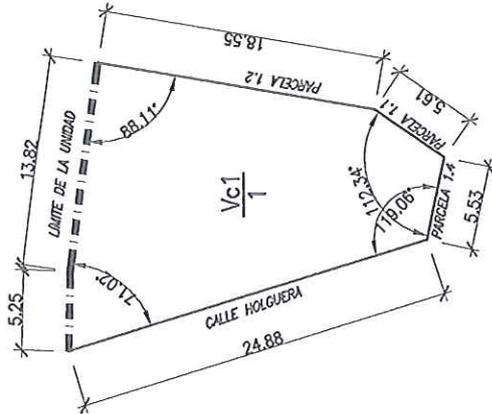
PARCELA 1.2

FICHA JUSTIFICATIVA.-



SECRETARÍA MUNICIPAL
DE URBANISMO
Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29.03.2011, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 14 de Noviembre de 2011
Nº de liquidación: 625/11
EL SECRETARIO DE GERENCIA



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
FINCA N°..... 1.3
ORDENANZA DE APLICACION..... Vc1
USOS..... Residencial colectivo.
SUPERFICIE (Vc1)..... 309,07 m2.
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL... 432,70 m2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vc1)..... 1,40m2/m2.
APARCAMIENTOS..... 1 por vivienda.
OCUPACION MAXIMA..... 70%
ALTURA MAXIMA..... 2 PLANTAS.

LINDEROS: - NORTE: LÍMITE DE LA UNIDAD.
- ESTE: PARCELA 1.1. Y 1.2.
- OESTE: CALLE HOLGUERA.
- SUR: PARCELA 1.1. Y 1.4.

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 0,00 %.

SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 0,00 euros

ADJUDICATARIO:

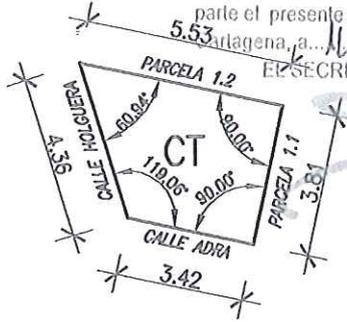
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.

PLANO N°	PLANO : CEDULA URBANISTICA DE PARCELA 1.3.-	ESCALA:
C.3	SITUACION: UA-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA.	1/350
PROMOTOR:	PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS. CARTAGENA.	FECHA:
SOUTH SUN PROPERTIES, S.L	(Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras).	MARZO-2011
REFERENCIA:	BERNARDINO GARCIA GARCIA.	
625/11	ARQUITECTOS, S.L.P	

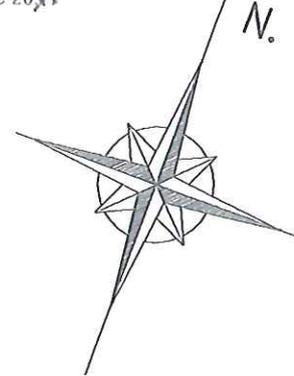
PARCELA 1.3

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29-01-2011 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.

de la
FICHA JUSTIFICATIVA.-
de la
Modificación.



Cartagena, a... de ... de ... de 2011
EL SECRETARIO DE GERENCIA



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
FINCA N°..... 1.4
ORDENANZA DE APLICACION..... Vc1
USOS..... Centro de transformación.
SUPERFICIE (Vc1)..... 17,00 m2.
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (Vc1)..... 23,80 m2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vc1)..... 1,40m2/m2.
OCUPACION MAXIMA..... 70%
ALTURA MAXIMA..... 2 PLANTAS.

LINDEROS: - NORTE: PARCELA 1.2
- ESTE: PARCELA 1.1.
- OESTE: CALLE HOLGUERA.
- SUR: CALLE ADRA.

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 0,00 %.

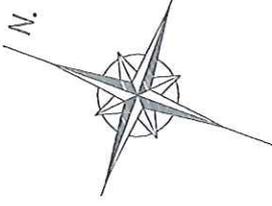
SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 0 euros

ADJUDICATARIO:

- SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.

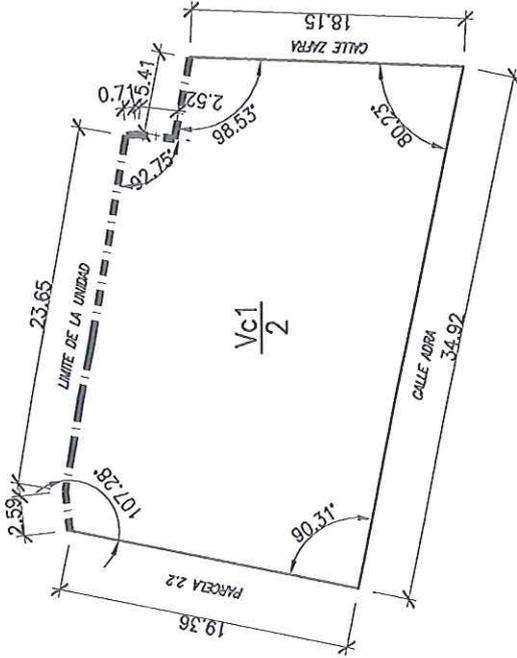
PLANO N° C.4	PLANO : CEDULA URBANISTICA DE PARCELA 1.4.- SITUACION: U.A-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA.	ESCALA: 1/200
PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	PROYECTO: REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)	FECHA: MARZO-2.011
REFERENCIA: 625/11	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTOS, S.L.P	

FICHA JUSTIFICATIVA.-



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29-07-2011, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba definitivamente Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena, a 11 de Julio de 2011
EL SECRETARIO DE GERENCIA



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
FINCA N°..... 2.1
ORDENANZA DE APLICACION..... Vc1
USOS..... Residencial colectivo.
SUPERFICIE (Vc1)..... 666,34 m2.
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL... 932,88 m2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vc1)..... 1,40m2/m2.
APARCAMIENTOS..... 1 por vivienda
OCUPACION MAXIMA..... 70%
ALTURA MAXIMA..... 2 PLANTAS.

LINDEROS: - NORTE: LÍMITE DE LA UNIDAD.
- ESTE: CALLE ZAFRA.
- OESTE: PARCELA 2.2.
- SUR: CALLE ADRA.

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 24,358%.

SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 130.166,53 euros

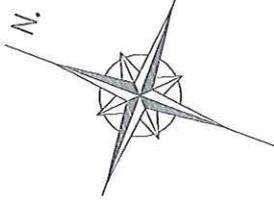
ADJUDICATARIO:

- SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.

PLANO N° C.5	PLANO : CEDULA URBANISTICA DE PARCELA 2.1.-	ESCALA: 1/350
PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	SITUACION: U.A-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA. PROYECTO: REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Cantieros)	FECHA: MARZO-2011
REFERENCIA: 625/11	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTO, S.L.P	

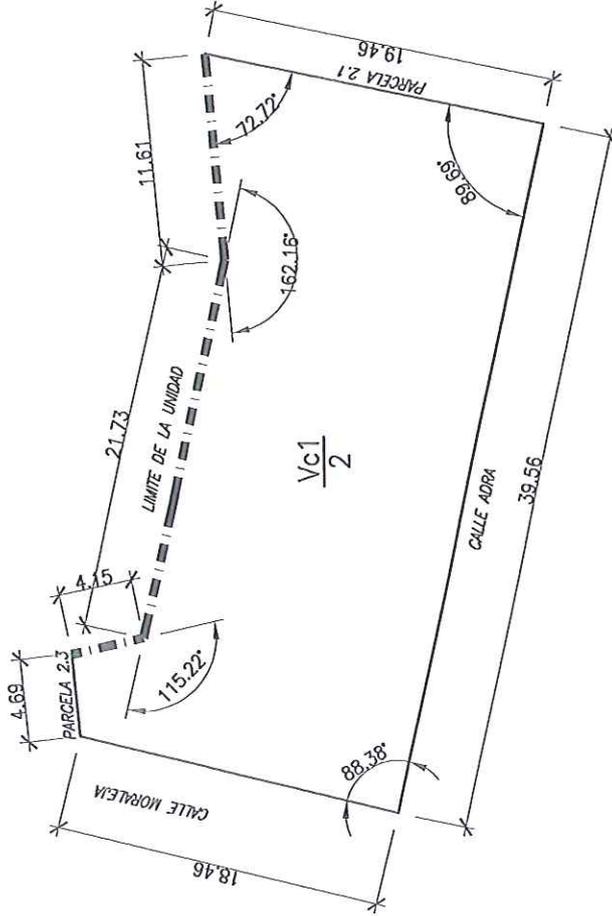
PARCELA 2.1

FICHA JUSTIFICATIVA.-



AGENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO
Cartagena

DILIGENCIA: Per la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 29-01-2011, se acordó aprobar en el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento, el Plan Urbanístico de Cartagena, R. U. de Cartagena de 20.11. EL SECRETARIO DE BERENCIA



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
FINCA N°..... 2.2
ORDENANZA DE APLICACION..... Vc1
USOS..... Residencial colectivo.
SUPERFICIE (Vc1)..... 663,70 m2.
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL... 929,18 m2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vc1)..... 1,40m2/m2.
APARCAMIENTOS..... 1 POR VIVIENDA
OCUPACION MAXIMA..... 70%
ALTURA MAXIMA..... 2 PLANTAS.

LINDEROS: - NORTE: LIMITE DE LA UNIDAD.
- ESTE: PARCELA 2.1.
- OESTE: CALLE MORALEJA.
- SUR: CALLE ADRA.

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 17,211%.

SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 133.736,18 euros

ADJUDICATARIO:

- Dña. CONCEPCION MUÑOZ SANCHEZ.....50%
- D. JOSE MUÑOZ SANCHEZ.....50%

PLANO N°
C.6

PLANO : CEDULA URBANISTICA DE PARCELA 2.2.-

ESCALA:
1/300

PROMOTOR:
SOUTH SUN
PROPERTIES, S.L.

PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE
ACTUACION N°6. CANTERAS. CARTAGENA.
(Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)

FECHA:
MARZO-2.011

REFERENCIA:
625/11

BERNARDINO GARCIA GARCIA.
ARQUITECTOS, S.L.P

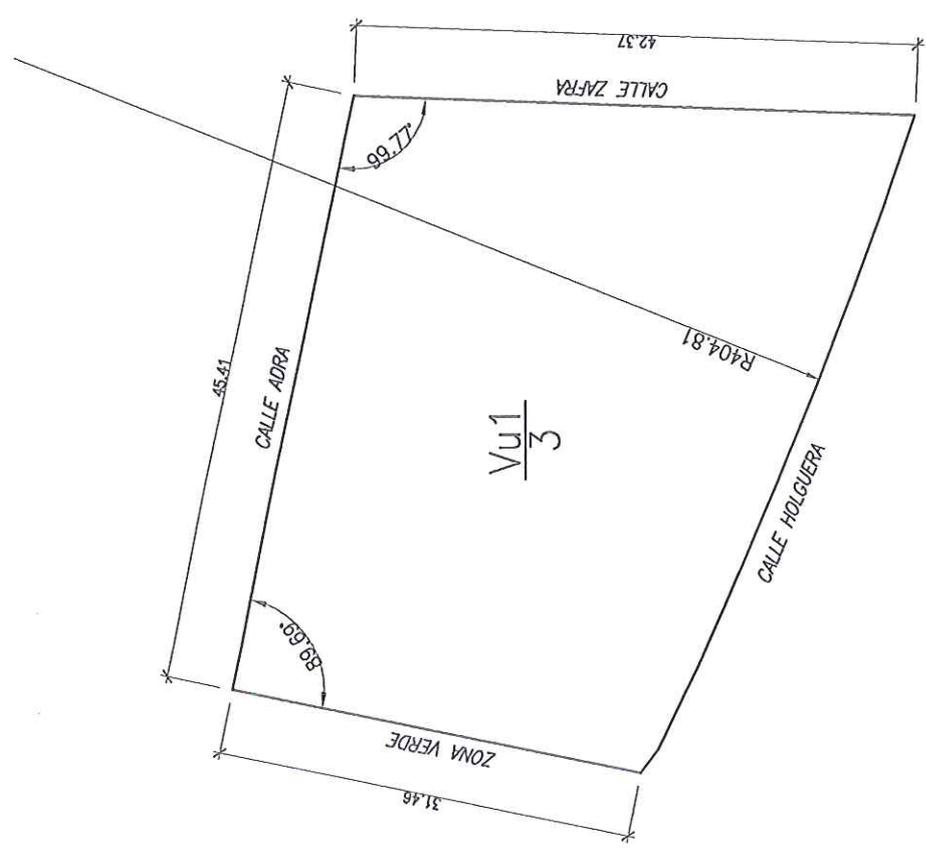
Bernardino Garcia Garcia

PARCELA 2.2

FICHA JUSTIFICATIVA.-



de la modificación



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
 FINCA N°..... 3
 ORDENANZA DE APLICACION..... Vu1
 USOS..... Residencial unifamiliar.
 SUPERFICIE (Vu1)..... 1.815,86 m2.
 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL... 1.270,96 m2.
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vu1)..... 0,70m2/m2.
 APARCAMIENTOS..... 1 POR VIVIENDA
 OCUPACION MAXIMA..... NO SE FUA
 ALTURA MAXIMA..... 2 PLANTAS.

LINDEROS: - NORTE: CALLE ADRA.
 - ESTE: CALLE ZAFRA.
 - OESTE: ZONA VERDE.
 - SUR: CALLE HOLGUERA.

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 34,845%.

SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 186.210,33 euros

ADJUDICATARIO:

- SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.

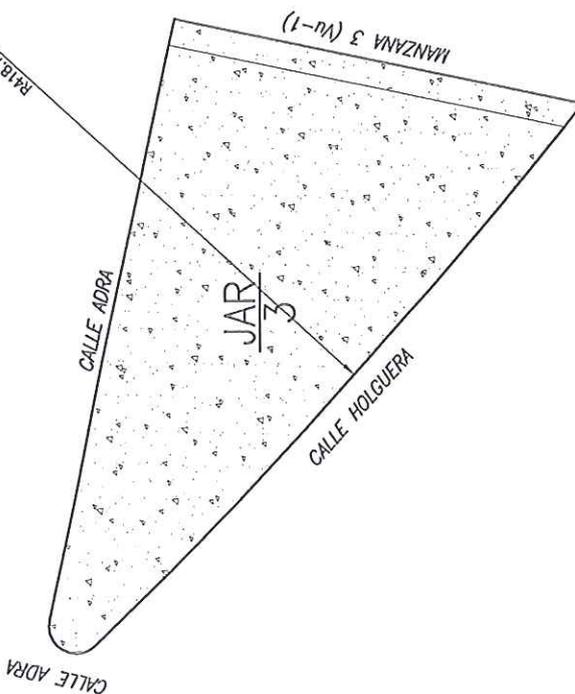
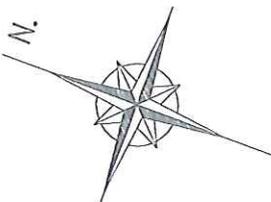
PLANO N°	C.7	PLANO :	CEDULA URBANISTICA DE MANZANA 3(Vu-1)-	ESCALA:	1/400
PROMOTOR:	SOUTH SUN PROPERTIES, S.L	SITUACION:	U.A-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA.	FECHA:	MARZO-2.011
REFERENCIA:	625/11	PROYECTO:	REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)		
			BERNARDINO GARCIA GARCIA.		
			ARQUITECTOS, S.L.P		

MANZANA 3

[Handwritten signature]

FICHA JUSTIFICATIVA.-

DILIGENCIA: Perla, Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 20.03.2011, se adoptó Acuerdo en el que se aprueba Proyecto de Gestión, de cuyo contenido forma parte el presente documento. *de la modificación*
Cartagena, a 14 de ~~Noviembre~~ *Marzo* de 2011
EL SECRETARIO DE GERENCIA



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO..... U.A. 6/CA.
FINCA N°..... 3
USOS..... ZONA VERDE.
SUPERFICIE 937,00 m2.

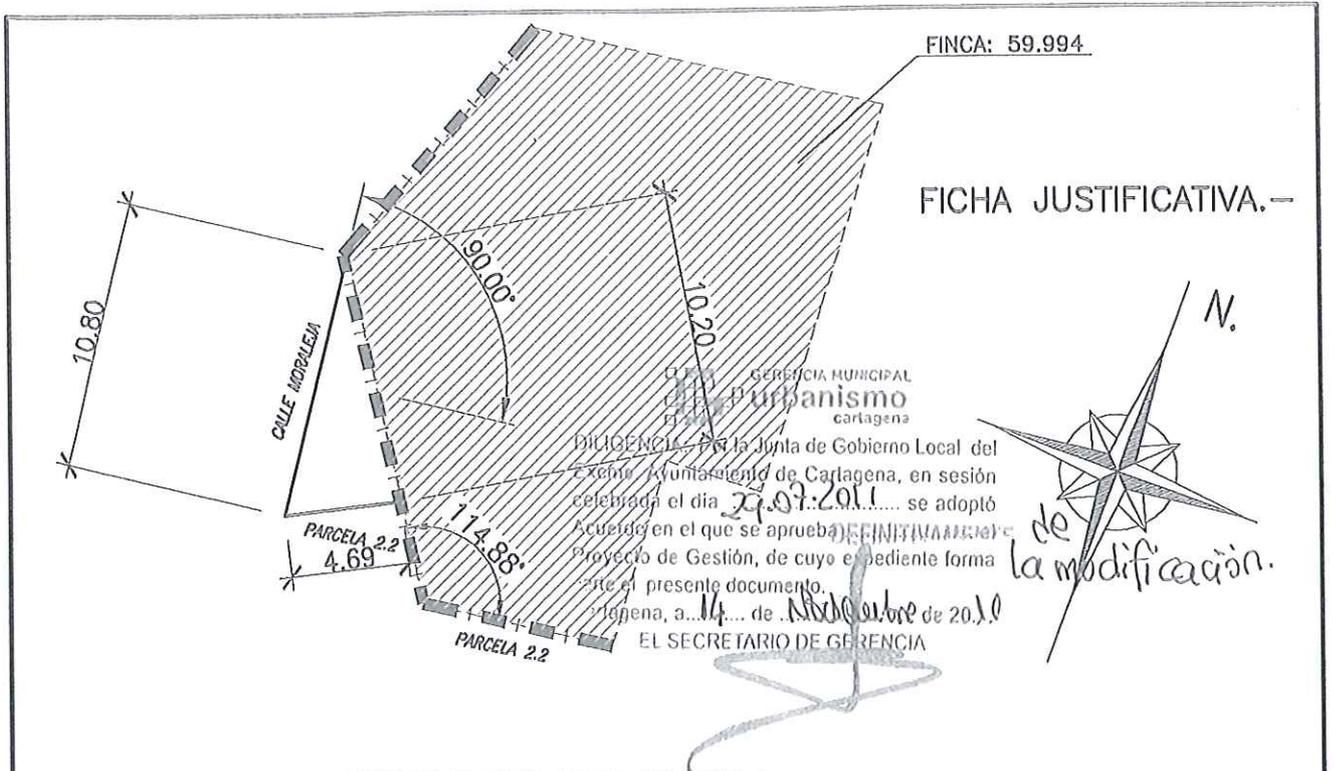
- LINDEROS: - NORTE: CALLE ADRA.
- ESTE: MANZANA 3 (U-1).
- OESTE: CALLE ADRA.
- SUR: CALLE HOLGUERA.

ADJUDICATARIO:-

- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.

PLANO N° C.8	PLANO : CEDULA URBANISTICA DE MANZANA 3.-	ESCALA: 1/400
PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	SITUACION: U.A-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA. PROYECTO: REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)	FECHA: MARZO-2.011
REFERENCIA: 625/11	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTOS, S.LP	<i>Chub</i>

MANZANA 3 (ESPACIO LIBRE)



APROVECHAMIENTO POR PARCELA.-

DESIGNACION DEL AMBITO.....	U.A. 6/CA.
FINCA N°.....	2.3
ORDENANZA DE APLICACION.....	Vc1
USOS.....	Residencial colectivo.
SUPERFICIE DENTRO DE LA UA-6/CA(Vc1).....	23,79 m2.
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE PARA RESIDENCIAL...	33,30 m2.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (EN Vc1).....	1,40m2/m2.
APARCAMIENTOS.....	1 POR VIVIENDA
OCUPACION MAXIMA.....	70%
ALTURA MAXIMA.....	2 PLANTAS.

(*) Esta parcela no cumple la condición de parcela mínima por sí misma, si bien y dado que su adjudicatario es propietario de suelo colindante existente en la unidad de actuación, la adjudicación se realiza con la condición de que la finca se agrupe a lo colindante, la registral 59.994, de la que se segregará a los solos efectos de de inscribir la reparcelación y sucesivamente se agrupará a su matriz.

- LINDEROS: - NORTE: LÍMITE DE LA UNIDAD.
 - ESTE: LÍMITE DE LA UNIDAD.
 - OESTE: CALLE MORALEJA.
 - SUR: PARCELA 2.2

PORCENTAJE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION ES EL 0,0%.

SALDO FINAL EN LA CUENTA DE LIQUIDACION..... 0,00 euros

ADJUDICATARIO:

- Dña. CARMEN DÍAZ DÍAZ.

PLANO N° C.9	PLANO : CEDULA URBANISTICA DE PARCELA 2.3.- SITUACION: U.A-6/CA. CANTERAS. CARTAGENA.	ESCALA: 1/300
PROMOTOR: SOUTH SUN PROPERTIES, S.L.	PROYECTO: REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N°6. CANTERAS. CARTAGENA. (Adaptada a la Mod. Puntual UA-6/Canteras)	FECHA: MARZO-2.011
REFERENCIA: 625/11	BERNARDINO GARCIA GARCIA. ARQUITECTOS, S.L.P	<i>[Handwritten Signature]</i>

ANEXO 2.- Ficha Urbanística



- SEGÚN AJUSTE TOPOGRÁFICO -

AMBITO DE ORDENACION
CANTERAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
CANTERAS

POLÍGONO O UNIDAD DE ACTUACIÓN
U.A.-6/CA

ÁREA
CANTERAS

Manzana	USO LUCRATIVO										USO NO LUCRATIVO					OBSERVACIONES
	Uso	Norma	Superficie Parcelas (M2)	Índice de Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Coef. Homog.	Aprovech. Homog.	Viviendas		Aprovech. Homog.	Docente (m2)	Social (m2)	Deportivo (m2)	Espacios Libres (m2)		
								Posibles	Exist.							
01	Residencial	Vc-1	773,40	1,40	1.082,76	1,00	1.082,76	10	0	1.082,76	0	0	0	0		
02	Residencial	Vc-1	1.353,83	1,40	1.895,36	1,00	1.895,36	19	0	1.895,36	0	0	0	0		
03	Residencial	Vu1	1.815,66	0,70	1.270,96	1,08	1.372,64	12	0	1.372,64	0	0	0	0		
03	Espacio Libre PUBLICO	JAR									0	0	0	937,00		
TOTALES			3.942,89 m2		4.249,08		4.350,76 uvh	41	0	4.350,76	0	0	0	937,00m2		

Superficie total de manzanas (m²) : **4.879,89 m2**
 Superficie total viales + aparcamientos (m²) : **2.929,25 m2**
 Superficie total del polígono : **7.809,14 m2**

Superficie total sistemas generales : **0,00**

Edificabilidad media de la U.E.: **0,540**
 Aprovechamiento medio de la U.E.: **0,557**
 Aprovechamiento tipo del área:

