

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA PLAN PARCIAL SECTOR URRUTIAS 1 UNIDAD DE EJECUCION 2



U.E. 2 DEL
P.P. SECTOR
URRUTIAS 1



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha 24-11-2005 se aprobó DEFINITIVAMENTE el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente forma parte el documento en que se consigna la presente.
Cartagena a, 27 de enero de 20 10
EL SECRETARIO

EQUIPO REDACTOR:
- INVESTIGACION, DESARROLLO, ESPACIO Y ARQUITECTURA, S.L. - Arquitectos.
- SALVADOR PEREZ ALCARAZ - Abogado.

PROMOTOR:
GRUPO INMOBILIARIO
NOVOHOGAR, S.L.

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION
INTEGRADA
PLAN PARCIAL SECTOR URRUTIAS 1
UNIDAD DE EJECUCION 2**

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 18-08-2005
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 14 SET. 2005

El Secretario



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de
la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha
24-11-2005 se aprobó DEFINITIVAMENTE
el PROYECTO DE GESTION, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se consigna la presente.
Cartagena a, ___ de ___ de 20__

EL SECRETARIO

EQUIPO REDACTOR:

José Luis Simón Martín
Arquitecto

Salvador Pérez Alcaraz
Abogado

PROMOTOR:

GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.

INDICE

1.- ANTECEDENTES-----	3
2.- JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL-----	3
3.- RELACION DE PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDAS EN EL AMBITO DE LA ACTUACION -----	5
4.- IDENTIFICACION DEL PROMOTOR -----	15
5.- SISTEMA DE ACTUACION -----	16
6.- ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACION Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES-----	18
7.- PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACION -----	22
8.- GARANTIAS QUE ASEGURAN LA EJECUCION DE LA ACTUACION -----	24
9.- COMPROMISO DE PRESTACION DE GARANTIAS-----	25
10.- PROPUESTAS Y COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS	25



1.- ANTECEDENTES

Es objeto del presente Programa de Actuación establecer las bases técnicas y económicas para la actuación integral en la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial Sector Urrutias 1, en el término municipal de Cartagena, conforme a las determinaciones del artículo 172 de la Ley regional 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena clasifica el ámbito del Plan Parcial Sector Urrutias 1 como suelo urbanizable programado.

El citado Sector fue desarrollado mediante un Plan Parcial, de iniciativa particular, que fue definitivamente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cartagena, en sesión celebrada el día 1 de junio de 1.998.

El Plan Parcial Sector Urrutias 1 delimita cuatro Unidades de Ejecución, cuya gestión urbanística se contempla mediante el sistema de Compensación.



2.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

El objeto del presente Programa lo constituye la Unidad de Ejecución 2 del Sector Urrutias 1, cuya descripción viene recogida en el epígrafe 5.1.2. del Plan Parcial definitivamente aprobado, en los siguientes términos:

“..., linda al Norte con límite del S.U.P.; al Sur con Avda. Unificación; al Este con U.E. 1; y al Oeste con límite de S.U.P.” .

La superficie total de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial Sector Urrutias 1 es de 130.374 m², según determina la nueva delimitación de la misma, conforme al Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de julio de 2005.

La nueva delimitación ha supuesto una pequeña modificación de la superficie de la Unidad (respecto de la establecida en el P.P.), al haber sido excluida una de las fincas. Todo lo anterior, supone una pequeña alteración de las superficies iniciales, a tomar en consideración en el Proyecto de Reparcelación, así como en la determinación de la edificabilidad resultante.

La nueva delimitación de la Unidad ha supuesto la exclusión, únicamente, de una finca cuya superficie (según registro y Plan Parcial) es de 412 m². Como consecuencia, la superficie total de la Unidad, fijada en el Plan en 130.786,00 m², pasa a ser de 130.374 m², y la superficie susceptible de generar aprovechamiento, que según el P. Parcial es de 125.881 m², queda reducida en los mismos 412 m² excluidos y, por tanto, se establece en 125.469 m². Aunque, como puede comprobarse en las descripciones de las parcelas iniciales del Proyecto de Reparcelación, existe un pequeño incremento de superficies en ciertas parcelas, según su descripción registral, respecto de la recogida en el Plan Parcial, sólo se considera la exclusión definitivamente aprobada.



3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDAS EN EL AMBITO DE LA ACTUACION

3.1.- Relación de propietarios.

La relación de los propietarios afectados por la actuación es la siguiente:

PROPIETARIO N° 1: LOS CONYUGES DON JOSE GARCIA Y DOÑA MARIA LLEDO GALINDO.

D.N.I: 22.829.055-Z Y 22.799.452-N, respectivamente.
DOMICILIO: Calle Puerto de Almansa, 2, los Urrutias;
Finca Registral: N° 9435, Tomo 413, Libro 137, Folio 3. Registro de la Propiedad de La Unión.

PROPIETARIO N° 2: LOS CONYUGES DOÑA JOSEFA GARCIA LLEDO Y D. JOSE ANTONIO APARICIO MARTINEZ; DOÑA MARIA ANGELES GARCIA LLEDO Y D. JOSE GARRE RUBIO; Y DOÑA ANGELES GARCIA LLEDO Y D. PEDRO SANCHEZ SANCHEZ.

D.N.I: 22.978.759-B, 22.969.190-X, 22.957.297-P, 22.948.052-D, 22.961.232-X Y 22.955.627-V, respectivamente.
DOMICILIO: Calle Puerto de Almansa, 2, los Urrutias;
Finca Registral: N° 39.682, 9435, Tomo 974, Libro 486, Folio 46. Registro de la Propiedad de La Unión, (Por terceras partes en proindiviso)

PROPIETARIO N° 3: LOS CONYUGES DON FELIX GARCIA PEREZ Y DOÑA ANGELES LLEDO GALINDO.

D.N.I: 22.798.930-L Y 74.353.909-S, respectivamente.
DOMICILIO: Calle Soler Bans (Pescadería), Los Urrutias - Cartagena
Finca Registral: N° 9802 Bis, Tomo 421, Libro 140, Folio 71. Registro de la Propiedad de La Unión.



PROPIETARIO N° 4: D. FRANCISCO LLEDO GALINDO Y DOÑA MARIA DEL CARMEN GARCIA PEREZ.

D.N.I: 22.854.467-B Y 22.854.331-J, respectivamente.
DOMICILIO: Calle Soldado Rosique, 4, 6° C. Cartagena.
Finca Registrar: N° 8335, Tomo 398, Libro 126, Folio 105, n° 8334, Tomo 398, Libro 126, Folio 102, n° 6639, Tomo 375, Libro 114, Folio 176. Registro de la Propiedad de La Unión, (Los solares pertenecen al esposo con carácter privativo, habiendo declarado obra nueva de las edificaciones existentes en las dos primeras fincas relacionadas a expensas de la sociedad de gananciales).

PROPIETARIO N° 5: DOÑA MARIA PEREZ AVILES.

D.N.I: 22.854.467-B
DOMICILIO: Calle Soldado Rosique, 4. Cartagena
Finca Registrar: N° 9730, Tomo 421, Libro 140. Registro de la Propiedad de La Unión.

PROPIETARIO N° 6: GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.

C.I.F: B- 53124020. Dicha mercantil fue constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada el día 8 de agosto de 1996, ante la Notario de Torrevieja Doña María Esperanza López Espejo, al número 56 de su protocolo. Esta inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1941 general, folio 15, hoja número A-39.023.
DOMICILIO: Calle Maestro Vallejos 8, Torrevieja (Alicante)
Finca Registrar: N° 47.425, Tomo 1073, Libro 549, Folio 102, inscripción 2ª. Registro de la Propiedad de La Unión..



3.2.- Relación de fincas.

Del estudio de la estructura de la propiedad del suelo se observa que la Unidad de Actuación, conforme a la nueva delimitación aprobada, está conformada por las siguientes FINCAS REGISTRALES:

3.1. Finca 1

Superficie Total: 300 m²

Inscripción: Finca 9435, Tomo 416, Libro 137, Folio 3

Descripción:

URBANA. "Solar. Parcela de terreno en la Diputación del Algar, con una extensión superficial de 300 m². Y linda: al Norte, o espalda, con finca de D. Juan Fernández Dario; al Sur, o frente, con carretera de los Urrutias; al Este, o derecha, con D. Félix García Pérez; y al Oeste, o izquierda, con la finca de donde se segrega".

Titular: Los cónyuges Don José García Pérez y Doña. María Lledó Galindo, provistos de N.I.F. 22.829.055-Z y 22.799.452-N, respectivamente, con carácter ganancial.

Título: El de compra, a favor Don José García Pérez y Doña. María Lledó Galindo, constante su matrimonio, en escritura de fecha 1 de diciembre de 1965, autorizada por el entonces Notario de La Unión, D. Miguel Cuevas Cuevas.

Cargas: Libre de cargas.

Situación arrendaticia: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 0,24% de los derechos aportados a la reparcelación.



3.2. Finca 2

Superficie total: 400 m²

Inscripción: Finca 39.682, Tomo 974, Libro 486 Folio 46

Descripción:

URBANA. "Solar. Parcela de terreno en la Diputación del Algar, con una extensión superficial de 400 m². Y linda: al **Norte**, o espalda, con finca de D. Juan Fernández Davia; al **Sur**, o frente, con carretera de los Urrutias, al **Este**, o derecha, con resto de finca matriz de la que procede; y al **Oeste**, o izquierda, con finca de D. José García Pérez."

Titular: Las sociedades de gananciales formadas por los cónyuges Doña Josefa García Lledó y Don José Antonio Aparicio Martínez, Doña María Angeles García Lledó y Don José Garre Rubio y Doña Angeles García Lledó y Don Pedro Sánchez Sánchez, provistos de N.I.F. 22.978.759-B, 22.969.190-X, 22.957.297-P, 22.948.052-D, 22.961.232-X y 22.955.627-V, respectivamente. Les pertenece a las indicadas sociedades de gananciales por terceras partes en proindiviso.

Título: El de compra a favor de las sociedades de gananciales formadas por los cónyuges Dña. Josefa García Lledó y D. José Antonio Aparicio Martínez, Dña María Angeles García Lledó y D. José Garre Rubio y Dña Angeles García Lledó y D. Pedro Sánchez Sánchez, por terceras partes en proindiviso, constante sus matrimonios y en la proporción indicada, en escritura de fecha 19 de junio de 2001, autorizada por el entonces Notario de La Unión, D. Francos José Tejerían Fernández.

Cargas: Afecciones fiscales.

Situación arrendaticia.: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 0,32% de los derechos aportados a la reparcelación.



3.3. Finca 3

Superficie total: 700 m²

Inscripción: Finca 9802bis, Tomo 421, Libro 140, Folio 71

Descripción:

URBANA. "Solar. Parcela de terreno en la Diputación del Algar con una extensión superficial de 700 m², resto existente en la actualidad tras la segregación de 400 m² que pasan a formar la finca 39682. Proviene de la agrupación de las fincas 9800 y 9483. Y linda por el **Sur** o frente, con la carretera de los Urrutias; por el **Norte** o espalda, con la finca de D. Juan Fernández Davia; Por el **Este** o derecha, con casa de Herminio García Sánchez; y por el **Oeste**, o izquierda, con finca segregada de ésta, que es la finca registral 39.682."

Titular: Los cónyuges Don Felix García Pérez y Doña Angeles Lledó Galindo, provistos de N.I.F. 22.798.930-L y 74.353.909-S, respectivamente, con carácter ganancial.

Título: El de agrupación de dos fincas que les pertenecen por compra a favor de los cónyuges D. Felix García Pérez y Dña. Angeles Lledó Galindo, con carácter ganancial, constante su matrimonio, una de 300 m². en escritura de fecha 01 de diciembre de 1965, autorizada por el entonces Notario de La Unión; D. Miguel Cuevas Cuevas y otra de 800 m². en escritura de fecha 13 de noviembre de 1966, autorizada por el entonces Notario de La Unión, D. Miguel Cuevas Cuevas

Cargas: Libre de cargas.

Situación arrendaticia: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 0,56% de los derechos aportados a la reparcelación.



3.4. Finca 4

Superficie total: 270 m²

Inscripción: Finca 8335, Tomo 398, Libro 126, Folio 105

Descripción:

URBANA. "Una casa de planta baja, situada en la Diputación del Algar , término municipal de Cartagena. Consta de vestíbulo, comedor, tres dormitorios, cocina, aseo y patio. Tiene nueve metros de Este a Oeste y treinta metros de Norte a Sur, siendo su superficie de 270 m², sobre la que se ha edificado una vivienda de 86,18 m² construidos, con una superficie útil de 73,58 m² , destinándose el resto a patio. Y linda: al Sur o frente, con carretera del Algar a los Urrutias; por el Este o derecha, entrando, con casa de D. Francisco Lledó Galindo y por los demás vientos, con finca de donde segregó, propiedad de D. Fulgencio Lledó Martínez."

Titular: Don Francisco Lledó Galindo, con carácter privativo, habiendo declarado la obra nueva de la edificación existente, a expensas de la sociedad de gananciales formada por los cónyuges Don Francisco Lledó Galindo y Doña María del Carmen García Pérez, provistos de N.I.F. 22.854.467-B y 22.854.331-J, respectivamente.

Título: En cuanto al solar, le pertenece con carácter privativo a Don Francisco Lledó Galindo, por donación que le efectuaron sus padres D. Fulgencio Lledó Martínez y Dña Angeles Galindo Martínez, en escritura de fecha 03 de noviembre, habiendo declarado la obra nueva de la edificación, a expensas de la sociedad de gananciales formada por los cónyuges Don Francisco Lledó Galindo y Doña María del Carmen García Pérez, constante su matrimonio, en otra escritura de fecha 29 de septiembre de 1964, ambas autorizadas por el entonces Notario de La Unión, D. Miguel Cuevas Cuevas

Cargas: Libre de cargas.

Situación arrendaticia.: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 0,21% de los derechos aportados a la reparcelación.



3.5. Finca 5

Superficie total: 270 m²

Inscripción: Finca 8334, Tomo 398, Libro 126, Folio 102

Descripción:

URBANA. "Una casa de planta baja, situada en la Diputación del Algar, término municipal de Cartagena. Consta de vestíbulo, comedor, tres dormitorios, cocina, aseo y patio. Tiene nueve metros de Este a Oeste y treinta metros de Norte a Sur, siendo su superficie de 270 m², sobre la que se ha edificado una vivienda de 86,18 m² construidos, con una superficie útil de 73,58 m², destinándose el resto a patio. Y linda: al Sur o frente, con carretera del Algar a los Urrutias; por el Oeste o izquierda, entrando, con casa de D. Herminio García Sánchez y por los demás vientos, con finca de donde segregó, propiedad de D. Fulgencio Lledó Martínez."

Titular: Don Francisco Lledó Galindo, con carácter privativo, habiendo declarado la obra nueva de la edificación existente, a expensas de la sociedad de gananciales formada por los cónyuges Don Francisco Lledó Galindo y Doña María del Carmen García Pérez, provistos de N.I.F. 22.854.467-B y 22.854.331-J, respectivamente.

Título: En cuanto al solar, le pertenece con carácter privativo a Don Francisco Lledó Galindo, por donación que le efectuaron sus padres D. Fulgencio Lledó Martínez y Dña Angeles Galindo Martínez, en escritura de fecha 03 de noviembre, habiendo declarado la obra nueva de la edificación, a expensas de la sociedad de gananciales formada por los cónyuges Don Francisco Lledó Galindo y Doña María del Carmen García Pérez, constante su matrimonio, en otra escritura de fecha 29 de septiembre de 1964, ambas autorizadas por el entonces Notario de La Unión, D. Miguel Cuevas Cuevas

Cargas: Libre de cargas.

Situación arrendaticia: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 0,21% de los derechos aportados a la reparcelación.



3.6. Finca 6

Superficie total: 453,75 m²

Inscripción: Finca 9730, Tomo 421, Libro 140

Descripción:

URBANA. "Solar. Parcela de terreno en la Diputación del Algar, término municipal de Cartagena, con una extensión superficial de 453,75 m². Y linda: al Sur o frente, con carretera del Algar a los Urrutias, franja de terreno de 5,50 m. de ancha, de la finca de donde segregó, por medio; al Este o derecha, entrando, en línea de 9,50 m., con finca de Juan Davia; al Oeste o Izquierda, en línea de 18,00 m. con casa de Francisco Lledó; y por el Norte o espalda, con dicha finca de Juan Davia. La línea del lindero Sur, o sea su frente, tiene una longitud de 33,00 metros. Si bien sus linderos actualmente son: Norte y Este, Julio Jiménez; Sur, Avenida Unificación; y Oeste, Francisco Lledó.

Titular: Doña María Pérez Avilés, provista de N.I.F. 22.854.467-B.

Título: El de adquisición por Doña María Pérez Avilés, en estado de viuda, por compra a los cónyuges Don Fulgencio Lledó Martínez y Doña Angeles Galindo Martínez, en escritura pública autorizada por el entonces Notario de La Unión, D. Miguel Cuevas Cuevas, el día 30 de agosto de 1966, número 1254 de protocolo.

Cargas: Libre de cargas.

Situación arrendaticia: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 0,36% de los derechos aportados a la reparcelación.



3.7. Finca 7

Superficie total: 430,25 m²

Inscripción: Finca 6639, Tomo 375, Libro 114, Folio 176

Descripción:

URBANA. "Solar. Parcela de terreno en la Diputación del Algar con una extensión superficial de 430,25 m², que es el resto tras realizar seis segregaciones que pasan a formar las fincas 8.334, 8.335, 9.433, 9.435, 9.730 y 9.800. Y linda: al **Norte**, con herederos de D. Jerónimo Ros; al **Sur** o frente, con carretera del Algar a los Urrutias; al **Este**, o derecha con calle Amapolas Ros; y al **Oeste**, o izquierda con Dña. María Perez Avilés.

Titular: Don Francisco Lledó Galindo, provisto de N.I.F. 22.854.467-B, con carácter privativo.

Título: El de adjudicación a favor de Don Francisco Lledó Galindo, con carácter privativo, en escritura de herencia autirizada por el Notario D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro, el día 11 de marzo de 2005, número 1.148 de su protocolo, por consecuencia del fallecimiento de sus padres, Dña. Angeles Galindo y D. Fulgencio Lledó Martínez, ocurridos los días diecinueve de agosto de mil novecientos ochenta y siete, y siete de julio de mil novecientos noventa y uno, respectivamente.

Cargas: Libre de cargas.

Situación arrendaticia: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 0,34% de los derechos aportados a la reparcelación.



3.8. Finca 8

Superficie total: 123.202 m²

Inscripción: Finca 47.425, inscrita al Tomo 1073, del Libro 549, al Folio 102, inscripción 2^a, del Registro de la Propiedad de La Unión.

Descripción: "Urbana. Parcela de terreno de 123.202 metros cuadrados de extensión superficial, integrada en la Unidad de Ejecución n° 2, del Plan Parcial "Sector Urrutias-1", del Plan General de Cartagena, ocupando las parcelas números 10, 11, y 22. Y linda: al Sur, en línea de apariencia casi recta, pero que se descompone en 8 rectas sucesivas, y en sentido este a oeste, de 3,80 m; 33,76 m; 28,40 m; 30,54 m; 26,32 m; 21,68 m; 21,25 m y 20,40 m, con terrenos de Villa Dolores y con terrenos de CECOP, S.A.

emplazados en la Unidad de Ejecución n° 3, del Plan Parcial "Sector Urrutias-1" del Plan General de Cartagena.

En otra línea, también aparentemente recta, pero formada por diez rectas de 19,65 m; 11,90 m; 8,84 m; 16,65 m; 17,66 m; 19,25 m; 17,46 m; 16,55 m; 8,45 m y 24,02 m, con la zona de cesión que, con destino a vial, corre paralela a la Avenida de la Unificación.

Y en otra línea, también aparentemente recta, pero formada por seis rectas de 15,31 m; 5,13 m; 5,96 m; 8,24 m; 11,09 m y 5,16 m, con fincas de Fulgencio Lledó.

Al Oeste: En línea de 4,97 m, con finca a la que corresponde el número 7 de la calle de Pilares.

En una curvilínea formada, a su vez, por trece líneas de 6,93 m; 5,76 m; 42,59 m; 53,60 m; 18,89 m; 13,72 m; 36,42 m; 10,09 m; 20,93 m; 16,18 m; 10,60 m; 18,61 m y 6,18 m, con la zona de cesión, con destino a vial, que corre paralela a la, actualmente, denominada calle de Amapolas.

En otra línea aparentemente recta, pero formada, a su vez, por siete líneas de 4,56 m; 23,05 m; 17,55 m; 21,25 m; 12,86 m; 42,60 m y 22 m, con terrenos de CECOP, S.A.

Por su lindero Este: en una línea quebrada compuesta de dos rectas de 66,47 m y de 364,14 m, con terrenos de CECOP, S.A., situados en la Unidad de Ejecución n° 1, del mismo "Sector Urrutias-1". Y en otra línea recta de 56,65 m, con terrenos de CECOP, S.A., situados en la Unidad de Ejecución n° 3 del citado "Sector de los Urrutias-1".

Y por su fondo, testero o Norte: En una línea recta de 288,39 m, con terrenos de CECOP, S.A.

Y en otra línea cuasi-recta, formada por tres líneas de 13,79 m; 3,70 m; y 24,8 m, con fincas designadas con el número 1 de la calle de Amapolas y con el número 7 de la calle de Pilares.

Titular: GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L. domiciliada en Torrevieja (Alicante), calle Maestro Vallejos, núm. 8, 1º, provista de C.I.F. B-53124020. Dicha mercantil fue constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada el día 8 de agosto de 1996, ante la Notario de Torrevieja Doña María Esperanza López Espejo, al número 56 de su



protocolo. Esta inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1941 general, folio 15, hoja número A-39.023.

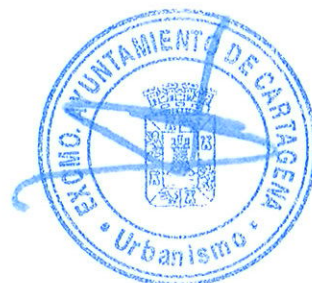
Título: Le corresponde, en pleno dominio, a la sociedad "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L." por compra a la sociedad CECOP, S.A., otorgada el día 11 de noviembre de 2003, ante el Notario de Madrid, D. Juan Carlos Caballería Gómez, bajo el número tres mil ochocientos sesenta y siete de su protocolo.

Cargas: Las notas de afección al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales al margen de las inscripciones 1ª y 2ª, y la condición resolutoria de la inscripción 2ª. Libre de arrendamientos y ocupantes.

Situación arrendaticia: Manifiesta el titular que la finca carece de arrendatarios u ocupante alguno.

Cuota de participación: Participa con un 97,76% de los derechos aportados a la reparcelación.

Las fincas registrales descritas se corresponden con las propiedades 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 22 del Plano 3.2 "Plano de Proyecto. Delimitación de Unidades de Ejecución sobre Catastral y Viario existente no computado como aprovechamiento" del Plan Parcial Sector Urrutias 1. Las fincas 10, 11 y 22, de dicho Plano están constituidas hoy, registralmente, por una sola finca, la descrita anteriormente como finca núm. 8.



4.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

El promotor del presente Programa de Actuación es la mercantil "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.", domiciliada en Torrevieja (Alicante), calle Maestro Vallejos, núm. 8, 1º, provista de C.I.F. B-53124020. Dicha mercantil fue constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada el día 8 de agosto de 1996, ante la Notario de Torrevieja Doña María Esperanza López Espejo, al número 56 de su protocolo. Esta inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1941 general, folio 15, hoja número A-39.023. (Se acompaña copia de la indicada escritura).

En cuanto promotor de la actuación, a "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.", según lo dispuesto en el Art. 174 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, "la aprobación del (presente) Programa de Actuación otorga la condición de urbanizador", quedando por ello "obligado a ejecutar la actuación en las condiciones

establecidas en el Programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico".

El "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L." asume, en orden a todo lo expuesto, la totalidad de los compromisos, plazos y garantías que mediante el presente Programa se concretan, y que tienen por objeto la completa urbanización de la Unidad de Ejecución 2, del Plan Parcial Sector Urrutias 1.



5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según establece el epígrafe 5.1.2 del Plan Parcial Sector Urrutias 1, el sistema de gestión determinado para la Unidad de Ejecución 2 es el de Compensación.

El Plan Parcial citado, y aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Pleno el 1 de junio de 1.998, partía, al determinar los sistemas de gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas, de un marco normativo diferente al actualmente existente.

En efecto, como es sabido, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, por la que quedaron anulados una gran parte de los artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y la posterior publicación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de Suelo y Valoraciones, provocaron que una gran parte de las Comunidades Autónomas, carentes aún de una regulación legal detallada, emprendieran la tarea legislativa de dotarse de una Ley urbanística propia. Así sucedió también en la Región de Murcia, que promulgaría, a estos efectos, la Ley 1/2001, de 24 de abril.

Una de las novedades significativas de esta Ley regional, en lo que a la gestión urbanística se refiere, es la regulación, como iniciativa privada, de los sistemas de concertación (directa e indirecta), en los que el protagonismo urbanizador corresponde a los propios propietarios de la Unidad de Actuación.

Estos sistemas de iniciativa privada, sin perjuicio de la competencia pública de la elección del sistema a aplicar, gozan de la preferencia legal que le otorga el artículo 171 de la propia Ley regional.

Teniendo en cuenta la actual configuración de la propiedad, ostentando "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L." la titularidad de más del 98% de los terrenos que integran el ámbito de la Unidad de Ejecución núm. 2 del Plan Parcial Sector Urrutias-1, y habiendo mostrado el resto de



propietarios minoritarios su deseo de que sea esta mercantil quien adquiera el protagonismo en la gestión y urbanización de dicha Unidad, parece procedente llevar a cabo dicha gestión por el **SISTEMA DE CONCERTACIÓN INDIRECTA** regulado en el artículo 179 de la Ley regional 1/2001, de 24 de abril.

Dada la conformidad de la totalidad de los propietarios afectados en la aplicación de este sistema propuesto, se lograría una evidente simplificación con respecto al sistema de compensación, que otorgaría una mayor celeridad a la gestión urbanística.

Por ello, se ha solicitado al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena el **cambio de sistema y la aplicación del de concertación indirecta** para la ejecución de la Unidad objeto del presente Programa, acompañando el acuerdo de la totalidad de los propietarios para que se adjudique el programa elaborado por "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.", y se le otorgue a ésta la condición de urbanizador, lo que permite obviar el

procedimiento de concurso y seleccionar directamente el presente Programa de Actuación.

La selección del presente Programa de Actuación conferirá a "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L." la condición de urbanizador, quedando obligada esta mercantil a cumplir los deberes, garantías y compromisos que derivan del Programa, y a elaborar los proyectos de reparcelación y urbanización, financiando los gastos de urbanización (artículo 188, en relación con el 179.3, de la Ley 1/2001, de 24 de abril).

Por las mismas razones de celeridad antes expresadas, se acompaña al presente Programa de actuación el correspondiente Proyecto de reparcelación, para su tramitación y aprobación conjunta, posibilidad ésta admitida por el artículo 176.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.



6.- ESTIMACIÓN DE GASTOS URBANIZACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 160.1 de la 1/2001, de 24 de abril del suelo de la Región de Murcia,

«1. A los efectos de esta Ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquéllos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d) Redacción y tramitación de Planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones,



instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes».

Conforme a la determinación de los gastos de urbanización que establece este precepto legal, podemos diferenciar, por un lado, los costes de la urbanización, en sentido estricto y, por otro, los gastos de redacción y tramitación de planes y proyectos, indemnizaciones a propietarios, etc.

En cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización propiamente dichas, la especificación de los costes viene dada en el propio Proyecto de Urbanización, ya presentado ante la administración actuante para su aprobación, cuyo montante total asciende a 3.412.598,38.-Euros, y cuyo desglose es el siguiente:

1.- Viales	1.553.343,44.-
2.- Fecales	247.908,40.-
3.- Pluviales	354.738,88.-
4.- Abastecimiento agua	184.888,59.-
5.- Jardinería y riego	472.208,85.-
6.- Electricidad Media Tensión	178.977,74.-
7.- Electricidad Baja Tensión	57.080,88.-
8.- Alumbrado exterior	236.167,48.-
9.- Telefonía	32.455,22.-
10.- Estudio Seguridad y Salud	94.828,90.-
TOTAL	3.412.598,38.-

En el epígrafe 5.1.2.-"UNIDAD DE EJECUCION 2", del Plan Parcial Sector Urrutias 1, se indica lo siguiente:

«Esta U.E. tiene adscrita una superficie de 3.996,33 m2 del vial Avda. Unificación, que será costado por la Administración, o bien por los propietarios, pagando o abonando su valor en



parcelas edificables adjudicadas al Ayuntamiento, una vez establecida la deuda por costos de urbanización, ya que la carga de dicho vial es desproporcional con los gastos lógicos de un suelo U.P.».

Los gastos de urbanización y ejecución del mencionado vial, que según medición real tiene una superficie de 4.905 m², corresponden, por consiguiente, al Ayuntamiento. En el apartado correspondiente a "propuestas y compromisos complementarios", efectuaremos una propuesta, consistente en que la propia mercantil urbanizadora ejecute y costee la urbanización de dicho vial, efectuando la Administración la correspondiente compensación.

En cuanto al resto de costes que, según lo establecido en el Art. 160 de la vigente Ley del Suelo, tienen igualmente la consideración de "gastos de urbanización", la estimación actual de los mismos es la siguiente:

Honorarios P. Urbanización.....	108.187,03.-
Honorarios P. Seguridad y Salud	6.993,53.-
Honorarios Topógrafo.....	1.940,00.-
Honorarios Aparejador	32.456,00.-
Honorarios Reparcelación	10.650,00.-
TOTAL GASTOS	160.226,56.-

Total costes urbanización 3.412.598,38.-

Total otros gastos urbanización 160.226,56.-

TOTAL GASTOS ESTIMADOS 3.572.824,94.- €

No obstante el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen como consecuencia de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, conforme a lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley regional 1/2001, de 24 de abril.



7.- PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente programa para el desarrollo de la actuación integrada, en el marco de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial Sector Urrutias 1, se tramita por iniciativa privada, por la modalidad de "Concertación Indirecta", al amparo de la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Como quedó expuesto en el punto 5.-"Sistema de Actuación", del programa que se formula mediante este documento, existe conformidad de la totalidad de los propietarios en que se adjudique el presente programa, otorgándose a "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.", la condición de urbanizador. A tal efecto, esta mercantil ha presentado el Proyecto de Urbanización correspondiente, ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, para su tramitación, y adjunta asimismo al presente programa el correspondiente Proyecto de Reparcelación, para su tramitación y aprobación conjunta, como ya señalamos anteriormente.

El Plan Parcial del Sector Urrutias 1, en su epígrafe 6.- "Plan de Etapas y Sistemas de actuación", dispone lo siguiente:

«Se establece una etapa única para las cuatro Unidades de Ejecución, y un plazo de 3 años, a partir de la aprobación municipal de los proyectos de urbanización de cada U. E. ».

El proceso a seguir, en la ejecución de la actuación, en observación a las determinaciones del planeamiento aprobado y legislación vigente, será el siguiente:



- a) Elaboración del Proyecto de Urbanización y presentación a la Administración para su aprobación (6 meses desde el acuerdo de aprobación definitiva del Programa y Proyecto de Reparcelación).
- b) Se atenderá, prioritariamente, a las infraestructuras y servicios básicos de la Unidad de Ejecución.
- c) Las obras de urbanización se finalizarán antes de los tres años siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- d) Ejecución de obras del sistema viario que permitan las conexiones con la estructura viaria circundante.
- e) Ejecución del sistema viario secundario y resto de infraestructuras.
- f) Las obras de urbanización se realizarán previamente a las obras de edificación, salvo capa de rodadura en calzadas y pavimentación de aceras, que se simultanearán con las edificación, salvo lo indicado a continuación.

En relación con este último apartado, se manifiesta la intención de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización y de edificación de la Manzana 24 Au(Ur), siguiendo las instrucciones que a tal efecto determinen los Servicios técnicos municipales al efecto de asegurar la correcta urbanización, a cuyo objeto el urbanizador se compromete a garantizar la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, las correspondientes parcelas tengan la condición de solar, asumiendo el compromiso de no utilizar la edificación hasta que se ultime la urbanización y de fijar estas condiciones en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio, conforme dispone artículo 211 de la Ley regional 1/2001, de 24 de abril.



8.- GARANTÍAS QUE ASEGURAN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La totalidad de los compromisos, plazos y garantías que se han concretado en el presente programa, se asumen por la sociedad "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L."

La mencionada sociedad, como propietario mayoritario y urbanizador, garantiza, en su totalidad, las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para la actuación integral que permita la completa urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación 2, del Plan Parcial Sector Urrutias 1, repercutiéndolo en los solares resultantes. Todo ello, en los plazos establecidos en el planeamiento definitivamente aprobado, y en el epígrafe anterior del presente documento.

"GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L." cuenta con medios económico de toda índole en cuantía suficiente para cumplir los compromisos asumidos. De una parte, es titular de más del 98% de los terrenos que conforman el ámbito de la Actuación, terrenos que se encuentran libres de cargas y gravámenes; de otra parte, se trata de una empresa con experiencia en el sector y con acreditada solvencia económica y financiera (como acreditan los informes bancarios de solvencia que se acompañan al presente Programa).



9.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE GARANTIAS

La sociedad "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR S.L.", en ejecución de las determinaciones del Art. 172 f), de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en relación con el Art. 162. 1, de la citada Ley, "Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar (....)" se compromete a prestar aval o fianza en cuantía equivalente al 10 por ciento de los gastos de urbanización previstos, según la evaluación económica del presente programa, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación, en la cuantía de 357.282,49.-Euros.

Así mismo, "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.", se compromete a establecer la garantía que el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena exija al objeto de poder simultanear las obras de edificación y urbanización, como ya se adelantó en el punto 8 anterior, todo ello en los términos establecidos en el artículo 211 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.



10.- PROPUESTAS Y COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

A) El Ayuntamiento, según lo establecido en el propio Plan Parcial, debe asumir el importe correspondiente a los 4.905 m² del vial Avda. de la Unificación, según medición real (como ha quedado debidamente expuesto y justificado anteriormente). A tal efecto, "GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.", propone sumir dicha carga, e incluso, si ello se estimara conveniente, ejecutar la totalidad del mencionado vial, en el trazado que discurre por el ámbito del Plan Parcial. Para ello admitiría, como permuta o contraprestación, parcelas correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde ceder al Ayuntamiento, y a los excesos de aprovechamiento, que igualmente se han atribuido al Ayuntamiento, o bien otras parcelas de titularidad municipal situadas en las inmediaciones de la actuación, de igual valor al coste de la ejecución del mencionado vial.

B) Independientemente de ello, y al objeto de llevar a cabo un desarrollo integral y armónico de toda la actividad edificatoria, se propone al Ayuntamiento la adquisición, mediante la correspondiente compensación económica o de otro tipo, del 10% del aprovechamiento y de los excesos de éste que le corresponden.

C) De Igual modo, y en lo que respecta a las parcelas de cesión referidas a equipamiento deportivo (parcela 9, manzana 10) y social (parcela 11, manzana 12), en cuanto bienes patrimoniales integrantes del patrimonio municipal del suelo, el urbanizador propone, bien su adquisición por su valor, que se incorporaría a dicho patrimonio municipal, bien su concesión por alguno de los instrumentos legalmente establecidos (derecho de superficie, previsto en el artículo 201 de la Ley regional 1/2001), al objeto y con el compromiso de implantar de inmediato los correspondientes usos, lo que reportaría un indudable interés para los habitantes de la zona.



Es, por todo lo anterior, que el promotor de la actuación, futuro urbanizador, y propietario mayoritario de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación 2, considera este programa como

documento adecuado para los fines que ha de cumplir a tenor de la legislación urbanística aplicable.

EL EQUIPO REDACTOR

EL PROMOTOR



Fdo.: José Luis Simón Martín
INVESTIGACION, DESARROLLO,
ESPACIO Y ARQUITECTURA, S.L.

Fdo.: Antonio Marquerie Tamayo
GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.

Fdo.: Salvador Pérez Alcaraz

Fdo.: José María Sendra Arnau
GRUPO INMOBILIARIO NOVOHOGAR, S.L.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Junta de Gobierno Local de fecha 18-08-2005
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la
presente diligencia.



Cartagena, 14 SET. 2005
El Secretario



DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de
la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha
24-11-2005 se aprobó DEFINITIVAMENTE
el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente
forma parte el documento en que se consigna la presente.
Cartagena a, ___ de ___ de 20__

EL SECRETARIO