

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN

## UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 SLD3

PROMOTOR: FUJICA 1967 SL.

Febrero de 2016

## **PROGRAMA DE ACTUACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 3 SLD3, LOS DOLORES. CARTAGENA**

---

DON JULIÁN FLORENCIO GARCÍA GARCÍA, con NIF 23.002.652-F, DON ASENSIO GARCÍA GARCÍA, con NIF 22.859.298-N Y DOÑA INÉS MARÍA GARCÍA GARCÍA, con NIF 23.002.651-Y, todos ellos mayores de edad, industriales, vecinos de Cartagena, en nombre y representación como Administradores Mancomunados de la mercantil denominada "**FUJICA 1967, S.L.**", de nacionalidad española, provista de C.I.F. número B-30805378; con domicilio social en calle Colombia, nº 14-bajo, Los Dolores, -30310 Cartagena (Murcia),

Como propietario único del 100,00%, de los terrenos de la UA nº 3, del sector SLD3 de Cartagena, adjunta la siguiente documentación conforme a lo establecido en el art. 198.- Programas de Actuación, de la de la Ley del Suelo Regional 13/2015 (LOTURM).

El contenido del presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN es el siguiente:

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

Se promueve la iniciativa por parte de:

Don Julián Florencio García García, con NIF 23.002.652-F, Don Asensio García García, con NIF 22.859.298-N y Doña Inés María García García, con NIF 23.002.651-Y, todos ellos mayores de edad, industriales, vecinos de Cartagena, en nombre y representación como Administradores Mancomunados de la mercantil denominada "**FUJICA 1967, S.L.**", de nacionalidad española, provista de C.I.F. número B-30805378; con domicilio social en calle Colombia, nº 14-bajo, Los Dolores, -30310 Cartagena (Murcia),

Se adjunta copia de la cédula de identificación fiscal de la sociedad Mercantil.

Se adjuntan notas simples de las fincas:

29.605, con Referencia catastral 5887704XG7658N0001DX

46.726, con Referencia catastral: 5887703XG7658N0001RX

72.503 con Referencia catastral: 5887702XG7658N0001KX

Todas del Registro de la Propiedad nº 1, 3ª sección,

El préstamo hipotecario que figura en las notas se encuentra ya cancelado desde febrero de 2013, según consta en certificación de BMN que se adjunta.

No constan más titulares ni en el Catastro ni en el Registro de la Propiedad.

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

El ámbito territorial que abarca es el definido en la Unidad de Actuación 3 del Plan Parcial Sector LD3. Su superficie es de treinta y nueve mil trescientos ochenta y seis mil metros, once decímetros cuadrados (39.386,11 m<sup>2</sup>). Linda al Norte, con calle República Argentina; al Sur, con Ferrocarril Águilas-Cartagena; al Este, con calle Llagostera, en construcción; y al Oeste, termina en punta.

Se adjudicarán las parcelas resultantes de la ordenación prevista en el Plan Parcial Sector LD3 de Los Dolores, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2001 y publicado en el BORM el 16 de enero de 2002.

Se adjunta plano de situación de la unidad.

De conformidad con lo establecido en la LOTURM, se propone el **sistema de concertación directa** para la actuación, por ser el más adecuado para gestionar un suelo de propietario único según la Ley regional del Suelo.

El artículo 204 de la LOTURM, Sistema de concertación directa, especifica en su punto 1: *El sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.*

Y en punto 2 del mismo artículo: *En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.*

3. El programa de actuación contendrá:

a) La acreditación de que los terrenos de la unidad son propiedad de sus promotores.

b) Una cuenta de liquidación provisional en la que se atribuya a cada parcela una cuota y el importe a satisfacer en los gastos de urbanización.

La acreditación de que la totalidad de los terrenos son propiedad de sus promotores se justifica mediante las Notas Simples adjuntadas y la escritura de constitución de la mercantil FUJICA 1967 SL.

En cuanto a la cuenta de liquidación provisional solicitada, se aporta en el siguiente apartado c) de estimación de gastos.

c) *Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 184 de esta ley.*

*No se precisa una detallada estimación de los gastos al gestionarse el Sistema de Actuación por la Concertación Directa al actuar el único propietario de la Unidad de Actuación como urbanizador.*

*Se ajustará al correspondiente proyecto de urbanización del sector.*

*No obstante se procede a la estimación de costes para la urbanización de la Unidad de Actuación SLD3-3 es el siguiente:*

c.1.- Estimación de los Gastos de urbanización.

El costo de las Obras de Urbanización para suelo urbano residencial se suele calcular por valor unitario en relación a la total superficie de la unidad de actuación.

Al tratarse de un asentamiento industrial, el costo se calcula por las diversas partes a urbanizar: viario y espacios libres.

Al espacio libre se le estima un coste unitario de 35 €, incluyendo preparación del suelo, riego y automatismos, arbolado en un 40% del espacio, arbustos de especies autóctonas 20%, así como alumbrado ambiental.

Al viario se le estima un valor unitario máximo de 90 €, incluidos todos los servicios públicos, Centro de Transformación y red de telecomunicaciones. En este precio se incluye la parte de viario a realizar para conectar adecuadamente con la urbanización existente.

Superficie del Sector (m<sup>2</sup>) 39.386,11 m<sup>2</sup>

Honorarios profesionales:	46.500,00 €
Viario: 9.300 m <sup>2</sup> de superficie x 85 €/m <sup>2</sup> =	790.500,00 €
Espacios libres: 4.221,44 m <sup>2</sup> de superficie x 35 €/m <sup>2</sup> =	147.750,40 €
<b>COSTE DE URBANIZACIÓN</b>	<b>984.750,40 €</b>

INDEMNIZACIONES. No consta que exista partida alguna que indemnizar.

IVA. Se aplicará el que corresponda en el momento de la ejecución.

c.2.- Cuenta de liquidación provisional en la que se atribuya a cada parcela una cuota y el importe a satisfacer en los gastos de urbanización.

Finca	Adjudicatario	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprovech. (m <sup>2</sup> )	Cuota Particip.	Cuota gastos urb.	Gastos de Urbanización
Parc.1.1	FUJICA 1967 SL.	21.590,00	17.639,86	90,00%	100 %	984.750,40 €
Parc.1.2	10 % Ayuntamiento de Cartagena	2.399,00	1.959,98	10,00%		
Parc.2	Espacio Libre Público. Parques y Jardines Públicos	4.221,44				
Parc.3	Equipamiento Público	1.874,67				
Viales	Viales	9.300,00				
	<b>TOTAL</b>	<b>39.386,11</b>	<b>19.599,84</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>984.750,40 €</b>

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

#### Programa de trabajo

Los plazos de presentación de los proyectos así como el inicio y ejecución de las obras será el siguiente:

- Innecesariedad de Reparcelación: Paralelamente al presente Programa de Actuación.
- Proyecto de Urbanización: A los tres meses siguientes desde la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación.
- Inicio de las obras de urbanización: un mes desde la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización: El periodo de ejecución de las obras de urbanización será de 3 años.

e) *Medios económicos con los que cuente el promotor del programa de actuación que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*

La actuación queda asegurada con el propio valor del suelo. Empezando por el valor catastral actual del suelo sin ninguna clase de urbanización y sin suelo gestionado, resulta:

Parcela A1.- Valor catastral suelo 94.904,68 €

Parcela A2.- Valor catastral suelo 330.732,74 €

Parcela A3.- Valor catastral suelo 13.068,86 €

El valor del suelo es el doble del valor catastral, por lo que el valor de las tres fincas que componen la Unidad de Actuación, según el Catastro, asciende a 877.413 €

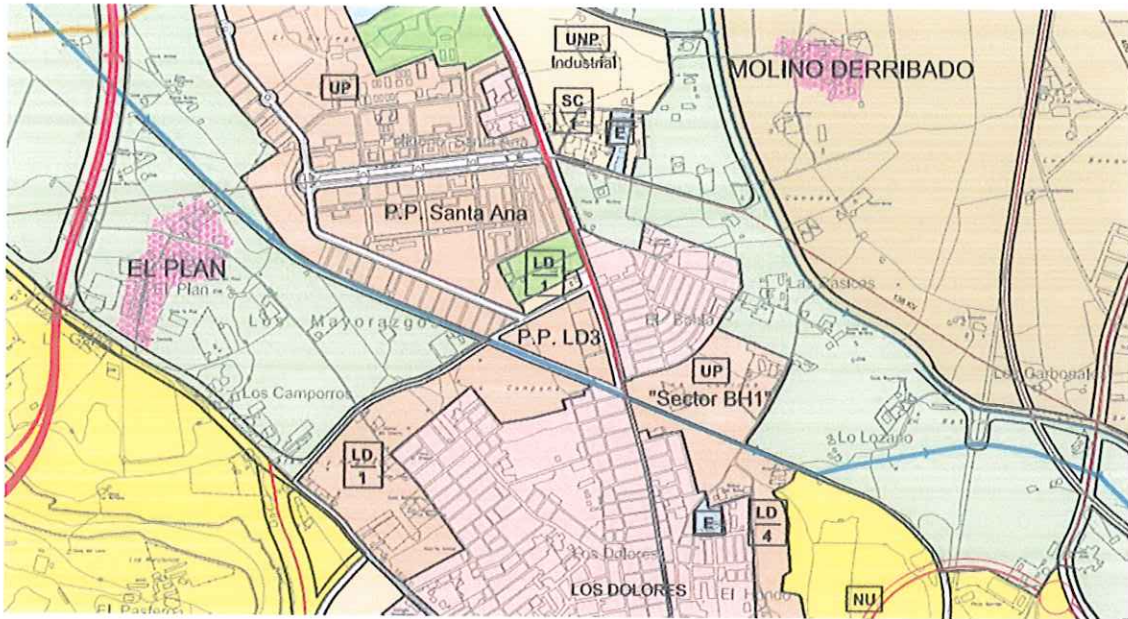
Asignando un valor más real a las parcelas de suelo industrial de 30 €/m<sup>2</sup>, el valor del suelo de la UA será de 39.386 m<sup>2</sup> x 30 €/m<sup>2</sup> = 1.181.583 €

Teniendo en cuenta que el valor del suelo gestionado es muy superior al actual, el valor de los terrenos permite ampliamente permutar parte de las parcelas privadas resultantes permutarlas por la ejecución de las obras de urbanización.

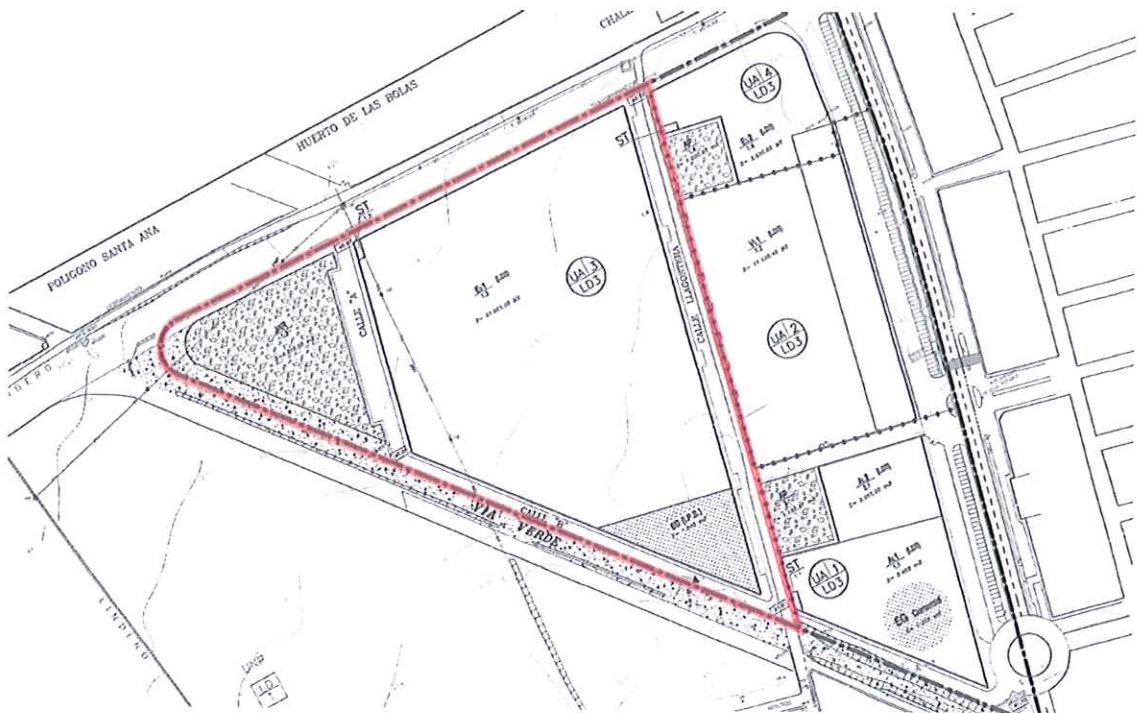
La mercantil FUJICA 1967 SL, cuenta con recursos propios suficientes para la ejecución de las obras de urbanización, aparte de estos terrenos.

f) *Documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa o el proyecto de reparcelación, podrá constituirse las garantías previstas en el artículo 186 de esta ley.*

**(Artículo 186. Cuantía y plazo de constitución.** 1. Con objeto de responder de las responsabilidades previstas en el artículo anterior y sin perjuicio de las especialidades previstas en los apartados siguientes, **se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización.** 2. La garantía se constituirá del siguiente modo: a) En los sistemas de concertación directa y compensación se constituirá por la Junta de Compensación o el promotor del programa de actuación en una cuantía del dos por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, en el plazo de 1 mes desde la notificación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o de la declaración de su innecesariedad. La constitución de la garantía será condición de validez de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o de la declaración de su innecesariedad. El resto de la cuantía se constituirá una vez recaída la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y como requisito para su efectividad.)



Plano de situación de la Unidad de Actuación 3 SLD3



Plano de ordenación de la Unidad de Actuación 3 SLD3

Se adjunta Certificado de solvencia de la mercantil FUJICA 1967 SL por parte del BBVA.

De conformidad con el art 186 citado, se constituirá una garantía en la cuantía del 2 % de los gastos previstos, (19.695,00 €) cuando se notifique por el Ayuntamiento la declaración de la innecesariedad de reparcelación. El resto de la cuantía se constituirá una vez recaída la aprobación definitiva del proyecto de urbanización (78.780,00 €).

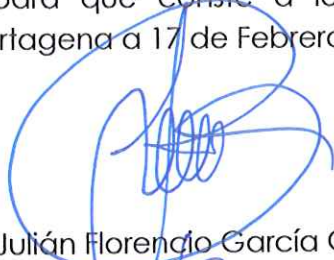
- g) *En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.*

Solamente los exigibles por ley.

- h) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios así como los modos de retribución al urbanizador.

No existen más propietarios, por lo que no se desarrolla este punto.

y para que conste a los efectos oportunos se firma la presente en Cartagena a 17 de Febrero de 2.016.

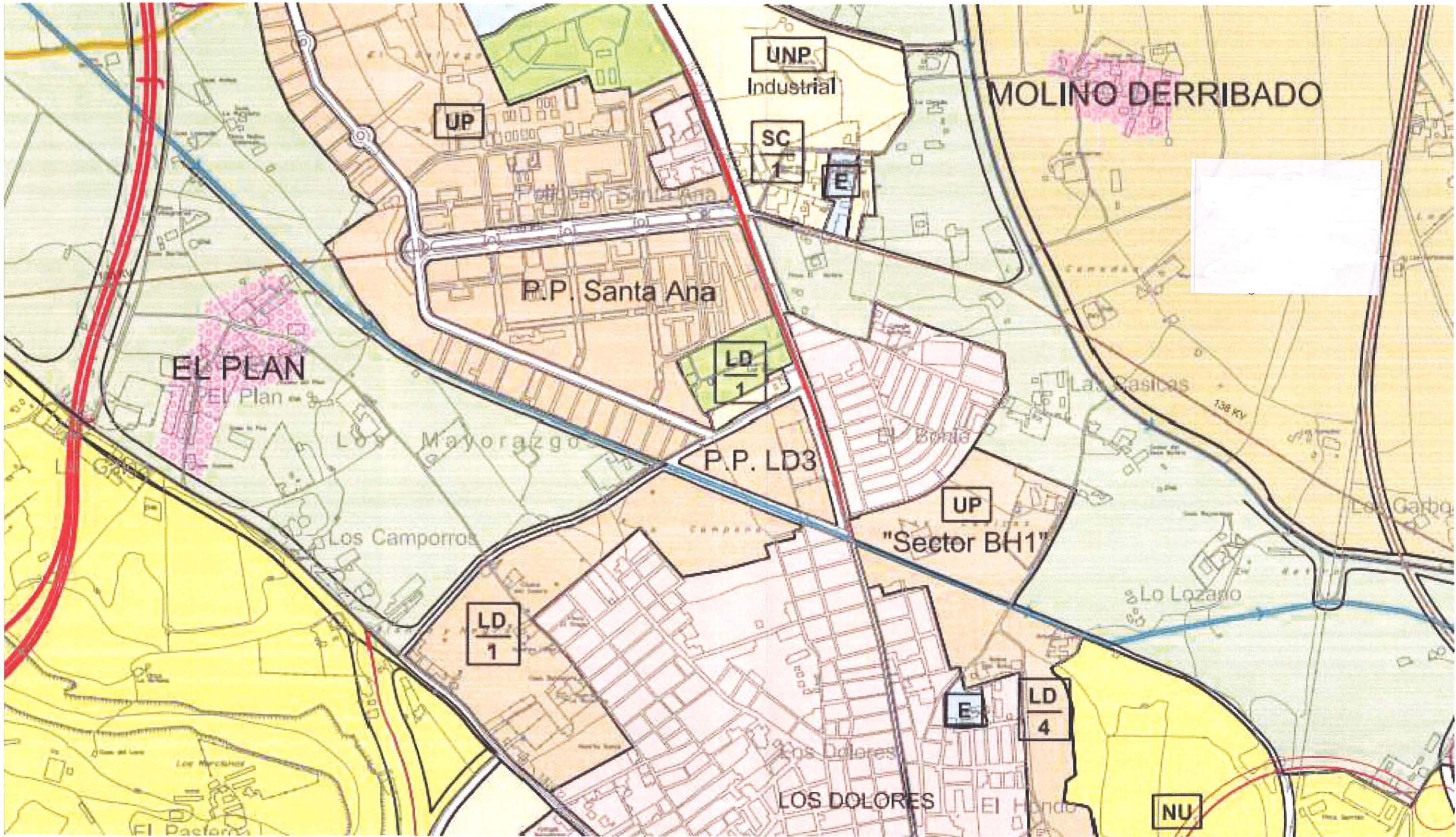


D. Julián Florencio García García



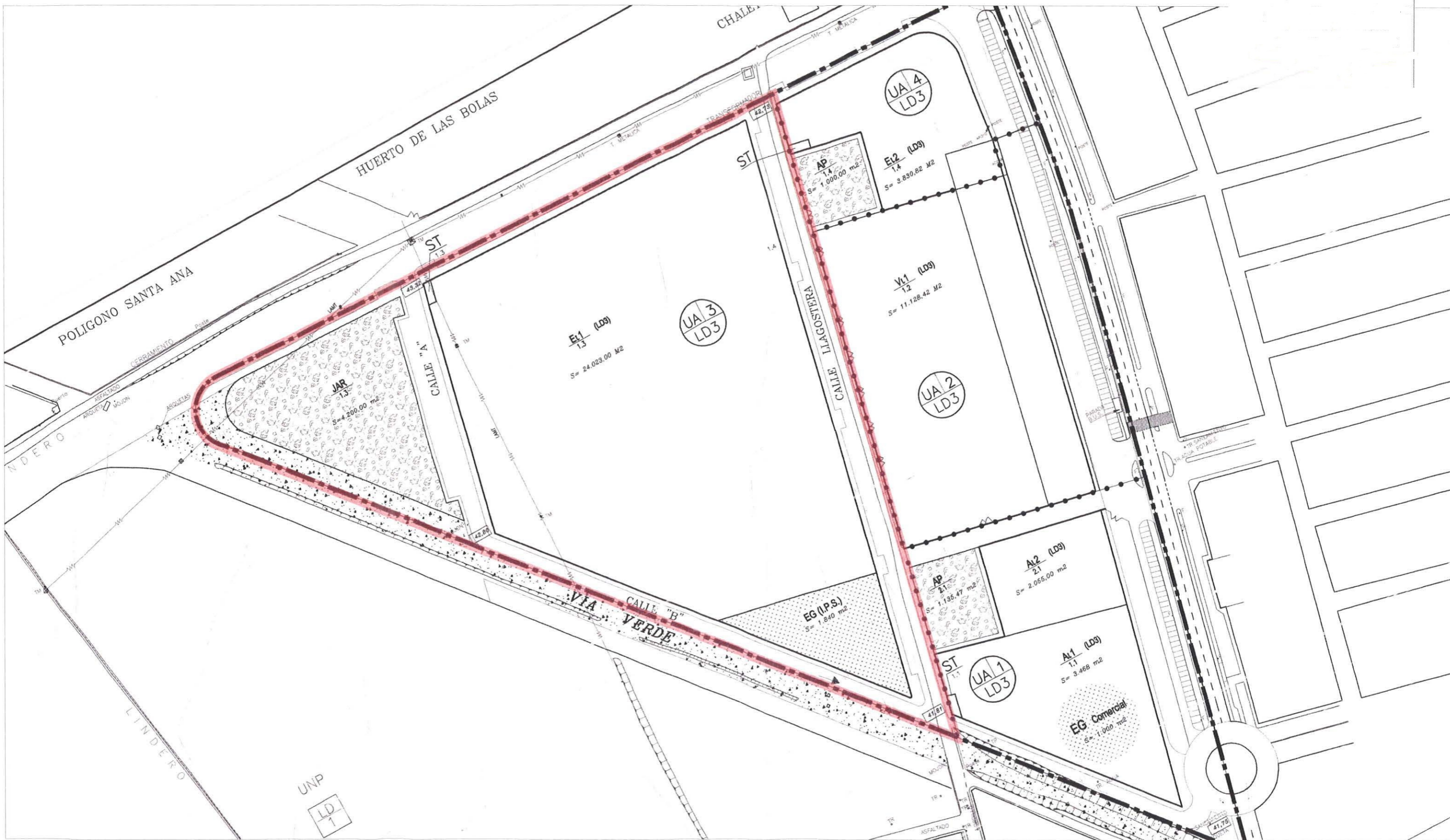
D. Asensio García García






Unidad de Actuación SLD3 3 - Los Dolores  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
 Situación 01

Arquitecto:  
 Blanca Masdeu López-Cerón  
  
 629781213



Plano de ordenación del Plan Parcial Sector LD3, Los Dolores  
 Aprobación definitiva: 26 MAR 2004

 Límite de la Unidad de Actuación



### Unidad de Actuación SLD3 3 - Los Dolores

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

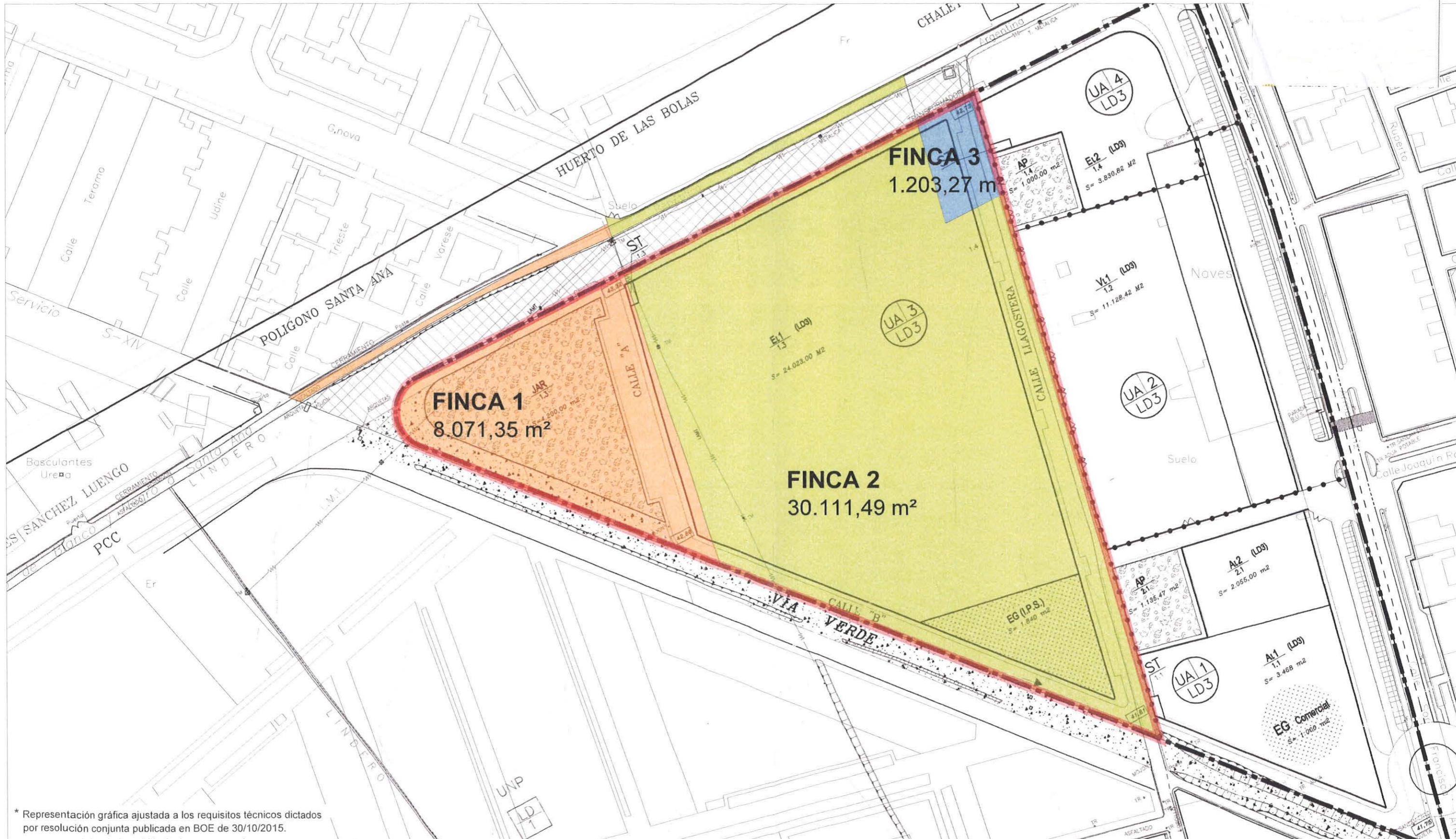
Escala: 1/1500

### Plano de ordenación

02



Arquitecto:  
 Blanca Masdeu López-Cerón

  
 629781213 



\* Representación gráfica ajustada a los requisitos técnicos dictados por resolución conjunta publicada en BOE de 30/10/2015.

FINCA A1: FINCA REGISTRAL Nº: 29.605; REF. CATASTRAL: 5887704XG7658N0001DX  
 FINCA A2: FINCA REGISTRAL Nº: 46.726; REF. CATASTRAL: 5887703XG7658N0001RX  
 FINCA A3: FINCA REGISTRAL Nº: 72.503; REF. CATASTRAL: 5887702XG7658N0001KX

 Límite de la Unidad de Actuación  
 Parte segregada de las fincas iniciales



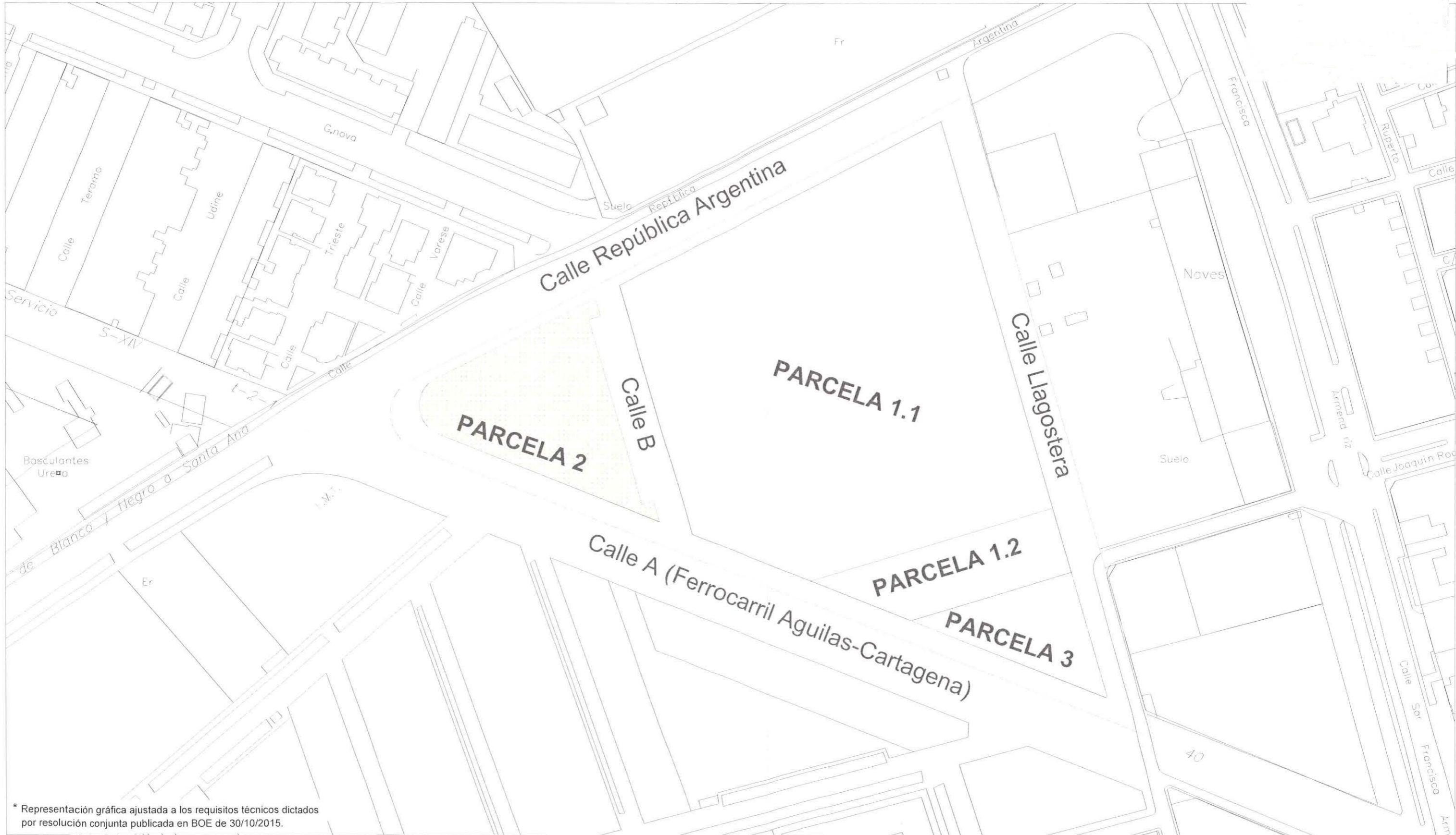
### Unidad de Actuación SLD3 3 - Los Dolores

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Escala: 1/1500

Fincas iniciales: Propietarios 03

Arquitecto:  
Blanca Masdeu López-Cerón

  
629781213 



\* Representación gráfica ajustada a los requisitos técnicos dictados por resolución conjunta publicada en BOE de 30/10/2015.

FUJICA 1967 SL.: Parcela 1.1  
 Cesiones Ayuntamiento: Parcela 1.2 - Parcela 2 (ZV) - Parcela 3 (E)



**Unidad de Actuación SLD3 3 - Los Dolores**

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Escala: 1/1500

**Fincas resultantes** **04**

Arquitecto:  
 Blanca Masdeu López-Cerón



629781213