

DILIGENCIA: Por Decreto del Vicepresidente de
la Gerencia de Urbanismo de Cartagena de fecha
7.05.2007 se aprobó **DEFINITIVAMENTE**
el PROYECTO DE GESTION, de cuyo expediente
forma parte el documento en que se consigna la presente.
Cartagena a, 16 de Noviembre de 2007

EL SECRETARIO

MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA. SECTOR SG-1, SAN
GINÉS DE LA JARA



URBANIZADOR: **Hansa Urbana, S.A.**

SITUACION: **SECTOR SG-1
SAN GINÉS DE LA JARA
PLAN PARCIAL "NOVO CARTHAGO"
CARTAGENA**

Texto Refundido
Aprobación definitiva
JULIO 2007

SUMARIO:

I	MEMORIA.....	3
I.1	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	3
I.2	OBJETO.....	3
I.3	RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN	3
I.4	CUOTAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES DE EXPEDIENTES DE VARIACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS	3
I.5	TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN	3
I.6	CARGAS DE URBANIZACIÓN	3
II	CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	3
II.1	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL Y DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	3
II.2	MODIFICACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	3
II.3	FORMA DE LIQUIDACIÓN	3
II.4	PAGO DE LAS LIQUIDACIONES DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	3
II.5	PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN RELATIVOS A ASPECTOS FISCALES	3





I MEMORIA

I.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

La presente Memoria y Cuenta detallada y justificada de las cuotas de urbanización de aplicación a la Actuación urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector SG-1, San Ginés de la Jara (en adelante, Actuación urbanizadora) ha sido elaborada por Hansa Urbana, S.A. con objeto de dar cumplimiento a las obligaciones que le incumben en su calidad de urbanizador de acuerdo con la designación realizada a su favor por el Ayuntamiento de Cartagena bajo el sistema de concertación indirecta previsto en el artículo 179 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante LSRM).

En virtud de dicha designación, Hansa Urbana, S.A. procedió a presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, para su tramitación y aprobación, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1, San Ginés de la Jara (en adelante, el Proyecto de Reparcelación).

El Programa de Actuación para el desarrollo de esta Actuación urbanizadora, aprobado por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 20 de abril de 2006, contempla la modalidad de retribución al urbanizador en metálico con carácter alternativo y subsidiario respecto a la modalidad de retribución en terrenos, señalando que el importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una Memoria y una Cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados.

I.2 OBJETO

De acuerdo con lo expuesto, esta Memoria y Cuenta detallada y justificada de cuotas de urbanización tiene por objeto:

- Determinar el importe de las cuotas de urbanización a soportar por los propietarios que opten por la retribución al urbanizador en metálico.
- Determinar la forma de liquidación y condiciones de pago de dichas cuotas de urbanización.

Asimismo, forman parte de dicho objeto las cuotas de urbanización que resulten, en su caso, de la modificación o variación de cargas urbanísticas y de la cuenta de liquidación definitiva.

Todo ello de acuerdo con las bases técnicas y económicas del Programa de Actuación presentado por Hansa Urbana, S.A. y aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena, con especial referencia a la regulación detallada de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, en el marco de las previsiones de la LSRM.

No forma parte del objeto de la presente Memoria la repercusión del IVA en caso de retribución al urbanizador en terrenos por considerar que dicha repercusión, que habrá de ser objeto de compensación con la correspondiente factura emitida por el propietario o, en su defecto, abonada en metálico por el propietario al urbanizador, queda suficientemente regulada en los epígrafes I.4.2 y VI.2 del Proyecto de Reparcelación, a cuyo detalle se remite este Documento en aras de la brevedad, a excepción de los aspectos a la ejecución forzosa en caso de incumplimiento, que se regirán por las previsiones contenidas en la presente Memoria y Cuenta detallada y justificada.

I.3 RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

De conformidad con lo previsto en el Programa de Actuación, los propietarios integrados en la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial SG-1 en San Ginés de la Jara han podido optar por contribuir a sufragar los gastos de urbanización en metálico, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponde recibir. Es decir, han podido optar por abonar al urbanizador su cuota parte de los gastos de urbanización, garantizando esta deuda, para recibir a cambio la totalidad de las parcelas urbanizadas que le corresponden de acuerdo con el planeamiento y el Programa de Actuación.

Quienes así lo han decidido han ejercido esta opción mediante comunicación fehaciente dirigida al Ayuntamiento y al urbanizador durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación. Dicha comunicación ha ido acompañada de las garantías, reales o financieras, suficientes para asegurar la retribución al urbanizador del importe de las cuotas a las que debe hacer frente el propietario, de acuerdo con el porcentaje que representan sus derechos respecto del total de la actuación. Este importe incluye la cifra correspondiente al I.V.A.

En los casos en los que no ha producido el ejercicio de la opción en los términos indicados se entiende que el propietario opta por instrumentar el pago al urbanizador mediante la entrega de terrenos edificables, lo que tiene su reflejo en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, resultando en este supuesto exento de las cuotas de urbanización por los gastos cuantificados en la Cuenta de Liquidación Provisional prevista en el Proyecto de Reparcelación y sin perjuicio de las cuotas de urbanización adicionales o complementarias que resulten procedentes conforme a lo previsto en los apartados I.4 y II.2 de este mismo Documento.

I.4 CUOTAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DE EXPEDIENTES DE VARIACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

Las cuotas de urbanización habrán de considerarse modificadas en los términos que resulten de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización así como en caso de que, con posterioridad a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, se produzca un incremento de los gastos de urbanización al amparo del artículo 188.2 de la LSRM. En ambos supuestos, la totalidad de los propietarios del ámbito de actuación, cualquiera que sea la modalidad de retribución elegida, habrá de abonar en metálico, de acuerdo con lo especificado en dicho precepto, la cuantía adicional aprobada.

El importe adicional de la correspondiente cuota de urbanización (para los propietarios que hayan optado por pagar en metálico) o el importe de esta cuota de urbanización complementaria del pago en terrenos (para los propietarios que hubieran optado por esta modalidad de retribución) habrá de determinarse por la Resolución que apruebe el Proyecto de Urbanización o, en su caso, la referida variación ulterior en las gastos de urbanización, ajustándose su liquidación y pago a los criterios establecidos la presente Memoria y Cuenta detallada y justificada.

Del mismo modo, la Resolución por la que se apruebe la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará, en su caso, el importe de las correspondientes cuotas definitivas de urbanización ajustándose las mismas igualmente, en cuando a su liquidación y pago, a los criterios establecidos en la presente Memoria y Cuenta detallada y justificada.



I.5 TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

De acuerdo con las previsiones del Programa de Actuación, la presente Memoria y Cuenta detallada y justificada se ha aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, previa audiencia de los interesados en tramitación conjunta con el Proyecto de Reparcelación.

Habiéndose presentado en su momento el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1 "San Ginés de la Jara" para su tramitación y aprobación, como se ha expuesto con anterioridad, mediante el presente Documento se procedió a dar cumplimiento al compromiso de formular una Memoria y Cuenta detallada y justificada de las cuotas de urbanización de aplicación a esta Actuación urbanizadora, al objeto de que, por parte del Ayuntamiento de Cartagena, en su calidad de Administración urbanística actuante, se procediera a la tramitación y aprobación correspondiente.

Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 7 de mayo de 2007 se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Sector SG-1, San Ginés de la Jara, así como la presente Memoria y Cuenta detallada y justificada de cuotas de urbanización, en ambos casos con rectificaciones.

I.6 CARGAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación se incluyen los gastos de urbanización definidos y estimados en el Programa de Actuación y concretados en el Proyecto de Urbanización en tramitación, así como en el propio Proyecto de Reparcelación.

En el presente Texto Refundido de la Memoria y Cuenta detallada de cuotas de urbanización se tienen en cuenta los ajustes que derivan de la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, entre los que destaca la valoración de las indemnizaciones.

Los ajustes que puedan producirse como resultado de la tramitación del Proyecto de Urbanización han de tener reflejo asimismo en la presente Memoria y Cuenta detallada de cuotas de urbanización, cuyo contenido definitivo habrá de estar, como es lógico, a los datos que resulten del Documento de aprobación definitiva de dicho Proyecto.

Adicionalmente, tal y como se indica en el Proyecto de Reparcelación, dichos gastos deben entenderse en todo caso sin perjuicio de las modificaciones que con posterioridad pueda aprobar el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en los casos legalmente previstos.

El artículo 80 de la LSRM establece lo siguiente:



“Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

...//...

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.”

Estos gastos, de acuerdo con el artículo 160.1 de la LSRM, son todos los requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

- Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería
- Ejecución o adecuación de los servicios urbanísticos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

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

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

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

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

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



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.

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 y su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

En todo caso, en la determinación de los costes totales de la Actuación urbanizadora se han de tomar en consideración, además de los mínimos legalmente establecidos, aquellos que derivan de las determinaciones del Plan Parcial (artículo 160.1 de la LSRM).

En este sentido, tal y como se indica en el apartado VI del Proyecto de Reparcelación, entre otras previsiones, el Plan de Actuación del Plan Parcial contempla la necesidad de llevar a cabo, con cargo a la actuación, las medidas correctoras y compensadoras impuestas como condición para la compatibilidad ambiental del proyecto por las Declaraciones de Impacto Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental relativas a la Modificación Puntual nº 113 y al Plan Parcial Sector SG-1, de San Ginés de la Jara, así como por la Declaración de Impacto Ambiental que se dicte con relación al correspondiente Proyecto de Urbanización.

Del mismo modo, las Bases del Concurso y Criterios de adjudicación para la selección de urbanizador y de Programa de Actuación relativo al área de Suelo Urbanizable Sectorizado en San Ginés de la Jara, Sector UR(SG) del PGMO de Cartagena, aprobadas por la Junta de Gobierno Local en fecha 19 de julio de 2005 contemplan la exigibilidad de dichas actuaciones como parte de la Actuación Integrada. Y en cumplimiento de este requisito, el Programa de Actuación considera parte inseparable de la Actuación urbanizadora del ámbito del Plan Parcial SG-1 la ejecución de todas las medidas estipuladas por los instrumentos de planeamiento y

por las disposiciones dictadas por las Autoridades competentes en materia de medio ambiente.

Los gastos que se ocasionen por este motivo serán considerados gastos de urbanización o gastos del Programa a todos los efectos y, consecuentemente, deberán ser sufragados por los propietarios o titulares de derechos patrimoniales.

El conjunto de las referidas medidas compensatorias y correctoras han de presupuestarse una vez aprobados los correspondientes proyectos de intervención por la Autoridad medioambiental y habrán de ejecutarse del modo que en ellos se autorice.

En el momento de redactarse el presente Documento quedan pendientes de aprobación por parte de la autoridad ambiental diversas medidas de intervención derivadas de las Declaraciones de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual nº 113 del PGMO y del Plan Parcial Sector SG-1, de San Ginés de la Jara, que han de ser consideradas parte de la Actuación urbanizadora, ejecutadas por el urbanizador, y sufragadas por el conjunto de los propietarios de conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial y en el Programa de Actuación.

Dada la entidad cuantitativa que previsiblemente tendrán dichas medidas de intervención ambiental, en el presente Documento, al igual que en el Proyecto de Reparcelación, se recoge una previsión del coste correspondiente a dicho capítulo. No obstante, habrá que estar al presupuesto de las concretas medidas aprobadas por la autoridad ambiental, presupuesto que se recogerá en el Documento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en la medida en que se obtenga la correspondiente aprobación o autorización ambiental antes de que finalice el procedimiento de tramitación del mismo, debiendo en caso contrario tramitarse con posterioridad la correspondiente variación de las cargas urbanísticas consideradas en el Proyecto de Reparcelación de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del segundo párrafo del artículo 188.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el Programa de Actuación.

Del mismo modo, durante la tramitación del Proyecto de Urbanización, habrá de dictarse Declaración de Impacto Ambiental relativa al mismo, a cuyo contenido habrá que estar para establecer el presupuesto definitivo del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de las posibles variaciones ulteriores que apruebe la Administración urbanística.

Con las salvedades indicadas en los párrafos anteriores y las eventuales variaciones en las cargas urbanísticas que pudieran resultar procedentes por motivos distintos de los medioambientales al amparo del artículo 188.2 de la LSRM, el conjunto de los conceptos que deben considerarse cargas de esta Actuación Integrada arroja, en el momento de elaboración del presente Documento, un coste total (IVA incluido) de 168.971.110,93 euros, que se desglosa en las siguientes partidas generales:

Obras de Urbanización	108.162.997,51	Euros
Honorarios asociados	7.710.431,54	Euros



Indemnizaciones previstas	7.630.936,47	Euros
Medidas medioambientales	20.660.080,28	Euros
Gastos financieros	1.500.305,00	Euros
TOTAL	145.664.750,80	Euros
IVA (16%)	23.306.360	Euros
TOTAL CON IVA	168.971.110,93	Euros

Respecto al detalle de las partidas integradas en cada uno de estos Capítulos nos remitimos, en aras de la brevedad y para evitar reiteraciones innecesarias, al apartado VI del Proyecto de Reparcelación.

II CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

II.1 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL Y DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

De conformidad con las previsiones del Programa de Actuación, las cuotas a abonar se señalan, para cada finca resultante, en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

Dichas cuotas de urbanización expresan la repercusión de los costes totales de la Actuación urbanizadora entre las unidades de aprovechamiento homogeneizado, excluyéndose las que corresponden al 10% de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

El Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cartagena, una vez verificada la opción de pago en metálico por la totalidad de los propietarios a excepción de la sociedad Polígono para el Desarrollo de Cartagena, S.A. y del Ayuntamiento de Cartagena, ambos en tanto propietarios del área de suelo que integra los Sistemas Generales Exteriores Adscritos a la actuación, contempla las siguientes parcelas resultantes, adjudicatarios, Unidades de Aprovechamiento por parcela y cuotas de participación finales o coeficientes de urbanización por parcela y propietario:

MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN
SECTOR SG-1 SAN GINÉS DE LA JARA

Parcela	Código identificación	Titular	UAs/parcela	Coef de urbanización / propietario	Coef. de urbanización / parcela
1	E1(AC1)1.1	Hansa Urbana, S.A.	10.813,71	1,53%	1,53%
2	E1(AC1)2.1	Prima del Sureste Inversiones, S.L.	6.082,78	0,86%	0,86%
3	E1(AC1)2.2	Ayuntamiento de Cartagena	27.761,72	0,00%	0,00%
4	E1(AC1)2.3	Alberto e Isabel Hernández Cruz	21.368,31	3,02%	3,02%
5	E1(AC1)2.4	Hansa Urbana, S.A.	19.909,24	2,81%	2,81%
6	E1(AC1)2.5	Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio	12.267,53	1,73%	1,73%
7	E1(AC1)2.6	Hansa Urbana, S.A.	27.485,25	3,88%	3,88%
8	E1(AC1)2.7	José Martínez García y Asunción Frutos Pintado	17.949,80	2,53%	2,53%
10	E1(AC1)2.9	Ayuntamiento de Cartagena	14.632,21	0,00%	0,00%
11	E1(AC1)2.10	Sixtiana, S.L.	2.628,53	0,37%	0,37%
12	E1(AC1)2.11	Metrovacesa, S.A.	48.723,74	6,88%	6,88%
13	E1(AC1)3.1	Hansa Urbana, S.A.	44.740,21	6,32%	6,32%
14	E1(AC1)4.1	Ayuntamiento de Cartagena-SSGGEx	12.676,97	1,79%	1,79%
15	E1(AC1)4.2	Ayuntamiento de Cartagena	25.739,73	0,00%	0,00%
16	E1(AC1)5.1	Hansa Urbana, S.A.	118.261,28	16,69%	16,69%
17	E1(AC1)6.1	Hansa Urbana, S.A.	10.512,02	1,48%	1,48%
18	E1(AC1)6.2	Hansa Urbana, S.A.	16.941,70	2,39%	2,39%
19	E1(AC1)6.3	Hansa Urbana, S.A.	13.799,13	1,95%	1,95%
20	E1(AC1)7.1	Hansa Urbana, S.A.	52.223,19	7,37%	7,37%
21	E1(AC1)7.2	Hansa Urbana, S.A.	12.248,08	1,73%	1,73%
22	E1(AC1)7.3	Inversiones Prediales Españolas, S.L.	8.007,53	1,13%	1,13%
23	E1(AC1)7.4	Hansa Urbana, S.A.	9.980,11	1,41%	1,41%
24	E1(AC1)7.5	Hansa Urbana, S.A.	30.019,70	4,24%	4,24%
25	E1(AC1)7.6	Hansa Urbana, S.A.	29.203,44	4,12%	4,12%
26	E1(AC1)7.7	Hansa Urbana, S.A.	18.201,04	2,57%	2,57%
27	AC1-1.1	Hansa Urbana, S.A.	7.086,68	1,00%	1,00%
28	AC1-1.2	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	0,74%	0,74%
29	AC1-1.3	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	0,74%	0,74%
30	AC1-1.4	Hansa Urbana, S.A. María Rosa López Cerezuela	2.628,01	0,37% 0,00%	0,37%
31	AC1-1.5	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	0,74%	0,74%
32	AC1-1.6	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	0,74%	0,74%
33	AC1-1.7	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	0,74%	0,74%
34	AC1-1.8	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	0,74%	0,74%
35	AC1-1.9	Hansa Urbana, S.A.	7.679,56	1,08%	1,08%
36	Aco-1.1	Hansa Urbana, S.A.	13.042,37	1,84%	1,84%
37	Aco-2.1	Alberto e Isabel Hernández Cruz Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio José Martínez García y Asunción Frutos Pintado Prima del Sureste Inversiones, S.L.	2.608,24	0,14% 0,08% 0,11% 0,04%	0,37%
38	Aco-2.2	Polígono para el Desarrollo de Cartagena, S.A.-SSGGEx	4.874,33	0,69%	0,69%
39	Aco-2.3	Hansa Urbana, S.A. Inversiones Prediales Españolas, S.L.	5.076,45	0,67% 0,05%	0,72%
40	Aco-2.4	Metrovacesa, S.A.	2.203,99	0,31%	0,31%
41	Ah-1.1	Hansa Urbana, S.A.	41.024,24	5,79%	5,79%
42	Ah-2.1	Alberto e Isabel Hernández Cruz Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio José Martínez García y Asunción Frutos Pintado Prima del Sureste Inversiones, S.L. Metrovacesa, S.A. Francisco Olmos Marín, Adelia Ros Martínez, María del Carmen Olmos Ros y Jose María Olmos Ros Ayuntamiento de Cartagena	27.123,74	0,44% 0,25% 0,37% 0,12% 1,00% 0,15% 0,00%	2,34%
43	Ah-2.2	Hansa Urbana, S.A. Inversiones Prediales Españolas, S.L.	27.916,32	3,78% 0,16%	3,94%
44	SL(EJ1)	Hansa Urbana, S.A.	2.100,00	0,30%	0,30%
TOTAL			787.076,92	100,00%	100,00%



MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN
SECTOR SG-1 SAN GINÉS DE LA JARA

El importe de la cuota de urbanización total correspondiente a cada parcela se obtiene, en principio, distribuyendo las cargas totales de la actuación entre todas las parcelas resultantes en proporción a su cuota final de participación o coeficiente de urbanización.



No se asigna cuota de urbanización en la Cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación al urbanizador en cuanto al aprovechamiento que se le adjudica en concepto de retribución ni a los propietarios que retribuyen al urbanizador en terrenos, sin perjuicio de las cuotas complementarias de dicho pago en terrenos que resulten procedentes.

Parcela	Código identificación	Titular	Coef de urbanización / propietario	Coef. de urbanización / parcela	Cuota urbanización / propietario (IVA incluido)	Cuota urbanización / parcela (IVA incluido)
					168.971.110,93	
1	E1(AC1)1.1	Hansa Urbana, S.A.	1,5266%	1,5266%	2.579.454,69	2.579.454,69
2	E1(AC1)2.1	Prima del Sureste Inversiones, S.L.	0,8587%	0,8587%	1.450.958,94	1.450.958,94
3	E1(AC1)2.2	Ayuntamiento de Cartagena	0,0000%	0,0000%	0,00	0,00
4	E1(AC1)2.3	Alberto e Isabel Hernández Cruz	3,0166%	3,0166%	5.097.099,76	5.097.099,76
5	E1(AC1)2.4	Hansa Urbana, S.A.	2,8106%	2,8106%	4.749.060,19	4.749.060,19
6	E1(AC1)2.5	Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio	1,7318%	1,7318%	2.926.240,52	2.926.240,52
7	E1(AC1)2.6	Hansa Urbana, S.A.	3,8801%	3,8801%	4.546.143,50	4.546.143,50
8	E1(AC1)2.7	José Martínez García y Asunción Frutos Pintado	2,5340%	2,5340%	4.281.664,10	4.281.664,10
10	E1(AC1)2.9	Ayuntamiento de Cartagena	0,0000%	0,0000%	0,00	0,00
11	E1(AC1)2.10	Sixtiana, S.L.	0,3711%	0,3711%	626.997,81	626.997,81
12	E1(AC1)2.11	Metrovacesa, S.A.	6,8783%	6,8783%	11.622.340,31	11.622.340,31
13	E1(AC1)3.1	Hansa Urbana, S.A.	6,3159%	6,3159%	10.672.127,07	10.672.127,07
14	E1(AC1)4.1	Ayuntamiento de Cartagena-SSGGEx	1,7896%	1,7896%	0,00	0,00
15	E1(AC1)4.2	Ayuntamiento de Cartagena	0,0000%	0,0000%	0,00	0,00
16	E1(AC1)5.1	Hansa Urbana, S.A.	16,6949%	16,6949%	28.209.510,29	28.209.510,29
17	E1(AC1)6.1	Hansa Urbana, S.A.	1,4840%	1,4840%	2.507.489,74	2.507.489,74
18	E1(AC1)6.2	Hansa Urbana, S.A.	2,3916%	2,3916%	4.041.195,84	4.041.195,84
19	E1(AC1)6.3	Hansa Urbana, S.A.	1,9480%	1,9480%	3.291.581,78	3.291.581,78
20	E1(AC1)7.1	Hansa Urbana, S.A.	7,3723%	7,3723%	12.457.083,64	12.457.083,64
21	E1(AC1)7.2	Hansa Urbana, S.A.	1,7291%	1,7291%	2.921.601,67	2.921.601,67
22	E1(AC1)7.3	Inversiones Prediales Españolas, S.L.	1,1304%	1,1304%	1.910.080,31	1.910.080,31
23	E1(AC1)7.4	Hansa Urbana, S.A.	1,4089%	1,4089%	2.380.610,76	2.380.610,76
24	E1(AC1)7.5	Hansa Urbana, S.A.	4,2379%	4,2379%	7.160.763,82	7.160.763,82
25	E1(AC1)7.6	Hansa Urbana, S.A.	4,1226%	4,1226%	6.966.057,24	6.966.057,24
26	E1(AC1)7.7	Hansa Urbana, S.A.	2,5694%	2,5694%	4.341.593,11	4.341.593,11
27	AC1-1.1	Hansa Urbana, S.A.	1,0004%	1,0004%	1.690.424,21	1.690.424,21
28	AC1-1.2	Hansa Urbana, S.A.	0,7420%	0,7420%	1.253.744,87	1.253.744,87
29	AC1-1.3	Hansa Urbana, S.A.	0,7420%	0,7420%	1.253.744,87	1.253.744,87
30	AC1-1.4	Hansa Urbana, S.A.	0,3661%	0,3710%	618.585,71	626.872,43
		María Rosa López Cerezueta	0,0049%		8.286,72	
31	AC1-1.5	Hansa Urbana, S.A.	0,7420%	0,7420%	1.253.744,87	1.253.744,87
32	AC1-1.6	Hansa Urbana, S.A.	0,7420%	0,7420%	1.253.744,87	1.253.744,87
33	AC1-1.7	Hansa Urbana, S.A.	0,7420%	0,7420%	1.253.744,87	1.253.744,87
34	AC1-1.8	Hansa Urbana, S.A.	0,7420%	0,7420%	1.253.744,87	1.253.744,87
35	AC1-1.9	Hansa Urbana, S.A.	1,0841%	1,0841%	1.831.846,63	1.831.846,63
36	Aco-1.1	Hansa Urbana, S.A.	1,8412%	1,8412%	3.111.068,28	3.111.068,28
37	Aco-2.1	Alberto e Isabel Hernández Cruz	0,1365%	0,3682%	230.573,21	622.157,05
		Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio	0,0783%		132.367,25	
		José Martínez García y Asunción Frutos Pintado	0,1146%		193.559,96	
		Prima del Sureste Inversiones, S.L.	0,0389%		65.656,63	
38	Aco-2.2	Polígono para el Desarrollo de Cartagena, S.A.-SSGGEx	0,6881%	0,6881%	0,00	0,00
39	Aco-2.3	Hansa Urbana, S.A.	0,6655%	0,7166%	351.671,12	351.671,12
		Inversiones Prediales Españolas, S.L.	0,0511%		86.368,33	86.368,33

MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

SECTOR SG-1 SAN GINÉS DE LA JARA

40	Aco-2.4	Metrovacesa, S.A.	0,3111%	0,3111%	525.729,31	525.729,31
41	Ah-1.1	Hansa Urbana, S.A.	5,7914%	5,7914%	9.785.736,43	9.785.736,43
42	Ah-2.1	Alberto e Isabel Hernández Cruz	0,4383%	2,3363%	740.648,84	3.947.608,92
		Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio	0,2516%		425.190,09	
		José Martínez García y Asunción Frutos Pintado	0,3682%		622.098,82	
		Prima del Sureste Inversiones, S.L.	0,1247%		210.715,43	
		Metrovacesa, S.A.	0,9994%		1.688.656,57	
		Francisco Olmos Marín, Adelia Ros Martínez, María del Carmen Olmos Ros y Jose María Olmos Ros	0,1540%		260.299,17	
		Ayuntamiento de Cartagena	0,0000%		0,00	
43	Ah-2.2	Hansa Urbana, S.A.	3,7767%	3,9409%	6.381.611,68	6.659.033,59
		Inversiones Prediales Españolas, S.L.	0,1642%		277.421,91	
44	SL(EJ1)	Hansa Urbana, S.A.	0,2965%	0,2965%	500.924,43	500.924,43
TOTAL			100,0000%	100,0000%	162.001.565,00	162.001.565,00

La cuota resultante ha de incrementarse o reducirse en función de los saldos acreedor o deudor que resultan de las partidas de indemnizaciones por afecciones materiales (edificaciones, instalaciones, arbolado), o extinción de derechos cuyo mantenimiento resulte incompatible con el planeamiento en ejecución, así como por el importe de los eventuales excesos/defectos de adjudicación:



MEMORIA Y CUENTA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Parcela	Código identificación	Titular	Cuota urbanización / propietario (IVA incluido)	Cuota urbanización / parcela (IVA incluido)	Compensación económica exceso / defecto adjudicación (euros)	Indemnizaciones	Cuota Final de Urbanización / propietario (IVA incluido)	Cuota Final de Urbanización / parcela (IVA incluido)
			168.971.110,93					
1	E1(AC1)1.1	Hansa Urbana, S.A.	2.579.454,69	2.579.454,69	-2.672,70	57.792,21	2.518.989,79	2.518.989,79
2	E1(AC1)2.1	Prima del Sureste Inversiones, S.L.	1.450.958,94	1.450.958,94	4.924,69	165.422,92	1.290.460,71	1.290.460,71
3	E1(AC1)2.2	Ayuntamiento de Cartagena	0,00	0,00	108,27	0,00	108,27	108,27
4	E1(AC1)2.3	Alberto e Isabel Hernández Cruz	5.097.099,76	5.097.099,76	3.313,03	492.411,34	4.608.001,45	4.608.001,45
5	E1(AC1)2.4	Hansa Urbana, S.A.	4.749.060,19	4.749.060,19		614.789,55	4.134.270,64	4.134.270,64
6	E1(AC1)2.5	Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio	2.926.240,52	2.926.240,52	2.041,64	33.565,07	2.894.717,10	2.894.717,10
7	E1(AC1)2.6	Hansa Urbana, S.A.	4.546.143,50	4.546.143,50			4.546.143,50	4.546.143,50
8	E1(AC1)2.7	José Martínez García y Asunción Frutos Pintado	4.281.664,10	4.281.664,10	-247,47	94.429,86	4.186.986,77	4.186.986,77
10	E1(AC1)2.9	Ayuntamiento de Cartagena	0,00	0,00			0,00	0,00
11	E1(AC1)2.10	Sixtiana, S.L.	626.997,81	626.997,81	40.053,34	333.410,34	333.640,81	333.640,81
12	E1(AC1)2.11	Metrovacesa, S.A.	11.622.340,31	11.622.340,31	40.607,06	122.333,52	11.540.613,85	11.540.613,85
13	E1(AC1)3.1	Hansa Urbana, S.A.	10.672.127,07	10.672.127,07		239.107,03	10.433.020,04	10.433.020,04
14	E1(AC1)4.1	Ayuntamiento de Cartagena-SSGGEX	0,00	0,00	-106.013,91		-106.013,91	-106.013,91
15	E1(AC1)4.2	Ayuntamiento de Cartagena	0,00	0,00			0,00	0,00
16	E1(AC1)5.1	Hansa Urbana, S.A.	28.209.510,29	28.209.510,29		418.265,49	27.791.244,80	27.791.244,80
17	E1(AC1)6.1	Hansa Urbana, S.A.	2.507.489,74	2.507.489,74		197.621,38	2.309.868,35	2.309.868,35
18	E1(AC1)6.2	Hansa Urbana, S.A.	4.041.195,84	4.041.195,84		318.496,51	3.722.699,33	3.722.699,33
19	E1(AC1)6.3	Hansa Urbana, S.A.	3.291.581,78	3.291.581,78		20.184,96	3.271.396,82	3.271.396,82
20	E1(AC1)7.1	Hansa Urbana, S.A.	12.457.083,64	12.457.083,64		71.425,28	12.385.658,36	12.385.658,36
21	E1(AC1)7.2	Hansa Urbana, S.A.	2.921.601,67	2.921.601,67		17.916,13	2.903.685,53	2.903.685,53
22	E1(AC1)7.3	Inversiones Prediales Españolas, S.L.	1.910.080,31	1.910.080,31	6.508,51	124.675,99	1.791.912,83	1.791.912,83
23	E1(AC1)7.4	Hansa Urbana, S.A.	2.380.610,76	2.380.610,76		14.598,62	2.366.012,14	2.366.012,14
24	E1(AC1)7.5	Hansa Urbana, S.A.	7.160.763,82	7.160.763,82		926.996,62	6.233.767,19	6.233.767,19
25	E1(AC1)7.6	Hansa Urbana, S.A.	6.966.057,24	6.966.057,24		901.790,89	6.064.266,35	6.064.266,35
26	E1(AC1)7.7	Hansa Urbana, S.A.	4.341.593,11	4.341.593,11		562.040,90	3.779.552,20	3.779.552,20
27	AC1-1.1	Hansa Urbana, S.A.	1.690.424,21	1.690.424,21		10.615,88	1.679.808,33	1.679.808,33
28	AC1-1.2	Hansa Urbana, S.A.	1.253.744,87	1.253.744,87		5.422,42	1.248.322,45	1.248.322,45
29	AC1-1.3	Hansa Urbana, S.A.	1.253.744,87	1.253.744,87		482.723,53	771.021,34	771.021,34
30	AC1-1.4	Hansa Urbana, S.A. María Rosa López Cerezuela	618.585,71 8.286,72	626.872,43			618.585,71 8.286,72	626.872,43
31	AC1-1.5	Hansa Urbana, S.A.	1.253.744,87	1.253.744,87		7.688,34	1.246.056,53	1.246.056,53
32	AC1-1.6	Hansa Urbana, S.A.	1.253.744,87	1.253.744,87		7.688,34	1.246.056,53	1.246.056,53
33	AC1-1.7	Hansa Urbana, S.A.	1.253.744,87	1.253.744,87		7.688,34	1.246.056,53	1.246.056,53
34	AC1-1.8	Hansa Urbana, S.A.	1.253.744,87	1.253.744,87		97.003,54	1.156.741,33	1.156.741,33
35	AC1-1.9	Hansa Urbana, S.A.	1.831.846,63	1.831.846,63		11.233,43	1.820.613,20	1.820.613,20
36	Aco-1.1	Hansa Urbana, S.A.	3.111.068,28	3.111.068,28		69.702,91	3.041.365,37	3.041.365,37
37	Aco-2.1	Alberto e Isabel Hernández Cruz Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio José Martínez García y Asunción Frutos Pintado Prima del Sureste Inversiones, S.L.	230.573,21 132.367,25 193.559,96 65.656,63	622.157,05			230.573,21 132.367,25 193.559,96 65.656,63	622.157,05
38	Aco-2.2	Polígono para el Desarrollo de Cartagena, S.A.-SSGGEX	0,00	0,00	11.235,23		11.235,23	11.235,23
39	Aco-2.3	Hansa Urbana, S.A. Inversiones Prediales Españolas, S.L.	351.671,12 86.368,33	351.671,12 86.368,33			351.671,12 86.368,33	351.671,12 86.368,33
40	Aco-2.4	Metrovacesa, S.A.	525.729,31	525.729,31		76.428,88	449.300,43	449.300,43
41	Ah-1.1	Hansa Urbana, S.A.	9.785.736,43	9.785.736,43		219.247,61	9.566.488,82	9.566.488,82
42	Ah-2.1	Alberto e Isabel Hernández Cruz Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio José Martínez García y Asunción Frutos Pintado Prima del Sureste Inversiones, S.L. Metrovacesa, S.A. Francisco Olmos Marín, Adelia Ros Martínez, María del Carmen Olmos Ros y Jose María Olmos Ros Ayuntamiento de Cartagena	740.648,84 425.190,09 622.098,82 210.715,43 1.688.656,57 260.299,17 0,00	3.947.608,92	142,30	244.387,64	740.648,84 425.190,09 622.098,82 210.715,43 1.688.656,57 16.053,83 0,00	3.703.363,57
43	Ah-2.2	Hansa Urbana, S.A. Inversiones Prediales Españolas, S.L.	6.381.611,68 277.421,91	6.659.033,59			6.381.611,68 277.421,91	6.659.033,59
44	SL(EJ1)	Hansa Urbana, S.A.	500.924,43	500.924,43		11.223,12	489.701,31	489.701,31
TOTAL			162.001.565,00	162.001.565,00	0,00	6.978.328,59	155.023.236,41	155.023.236,41
Salvador Nieto Rodríguez, Francisco y Carmelo Olmos Marín y Jesús Albaladejo Ruiz						646.607,88		
Telefónica Móviles España, S.A.						6.000,00		
TOTAL						7.630.936,47		



II.2 MODIFICACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

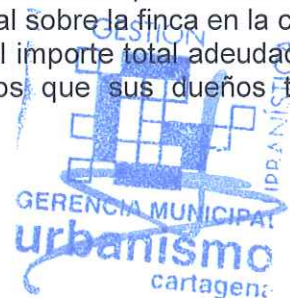
Las cuotas de urbanización establecidas en el epígrafe anterior se ajustan a los gastos contemplados en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, si bien habrán de considerarse corregidas en su momento de conformidad con los ajustes que en las diferentes partidas de gastos puedan producirse como resultado de la tramitación y aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, así como, en todo caso, de acuerdo con los costes financieros superiores proporcionalmente a los estimados en el Proyecto de Reparcelación, en caso de que la Administración urbanística actuante se demorara en la aprobación de las cuotas de urbanización más allá del plazo máximo establecido al efecto de tres meses.

En el primer caso, el importe de las correspondientes cuotas de urbanización (adicionales para los propietarios que hayan optado por pagar en metálico y complementarias del pago en terrenos para los propietarios que hubieran optado por esta modalidad de retribución) habrá de determinarse por la Resolución que apruebe el Proyecto de Urbanización, ajustándose su liquidación y pago a los criterios establecidos la presente Memoria y Cuenta detallada y justificada. En el segundo supuesto, el urbanizador procederá a incluir en las liquidaciones los costes financieros proporcionalmente superiores a los estimados en el Proyecto de Reparcelación que se produzcan como consecuencia de una demora por parte de la Administración en la aprobación de las cuotas de urbanización superior al plazo máximo establecido al efecto (tres meses).

Asimismo, tal y como se indica en el Proyecto de Reparcelación, los gastos totales tomados en consideración para la determinación de estas cuotas de urbanización deben entenderse en todo caso sin perjuicio de las modificaciones que con posterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización pueda aprobar el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena al amparo del artículo 188.2 del LSRM, así como sin perjuicio de las variaciones que resulten de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

En estos supuestos, las correspondientes cuotas de urbanización (adicionales para los propietarios que hayan optado por pagar en metálico y complementarias del pago en terrenos para los propietarios que hubieran optado por esta modalidad de retribución) habrán de determinarse por la Resolución que apruebe dicha variación en las gastos de urbanización, ajustándose su liquidación y pago a los criterios establecidos la presente Memoria y Cuenta detallada y justificada.

De acuerdo con el Programa de Actuación, el urbanizador podrá solicitar en cualquier momento que se practique nueva afección real sobre la finca en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.



II.3 FORMA DE LIQUIDACIÓN

La liquidación de las cuotas de urbanización contempladas en la presente Cuenta detallada y justificada se ajustará a las siguientes modalidades:

- **Liquidación inicial:** Con la aprobación del Proyecto de Reparcelación y de la presente Cuenta detallada y justificada se entenderá aprobada por el Ayuntamiento de Cartagena una liquidación inicial por el importe correspondiente al saldo compensado de los siguientes conceptos:
 - o importes correspondientes a excesos en la adjudicación del aprovechamiento urbanístico,
 - o distribución prorrateada del importe total correspondiente a indemnizaciones por extinción de derechos o supresión de elementos materiales que aparezcan en la cuenta de liquidación provisional.
 - o reparto prorrateado de costes relativos a la redacción y tramitación de planes y proyectos técnicos asumidos por Hansa Urbana, S.A. y otros gastos ya realizados imputables al desarrollo urbanístico de la actuación.
 - o las compensaciones que resultaren pertinentes, de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional, en concepto de defectos en la adjudicación del aprovechamiento urbanístico e indemnizaciones a las que se tuviere derecho por extinción de derechos o supresión de elementos materiales.

Respecto al tercero de los conceptos indicados, Hansa Urbana, S.A. incluirá en la referida Liquidación inicial gastos ya realizados imputables al desarrollo urbanístico de la actuación bajo las siguientes partidas y por los siguientes importes:

CONCEPTO DE GASTO	Total Factura (euros)	Base Imponible (euros)
LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS	17.020,24	14.672,62
ESTUDIOS IMPACTO AMBIENTAL Y OTROS	619.136,20	533.738,10
PROSPECCIONES ARQUEOLÓGICAS	236.215,14	203.633,74
ESTUDIO GEOTÉCNICO Y MORFOLÓGICO SECTOR	25.289,65	21.801,42
PROYECTO TÉCNICOS URBANIZACIÓN, ESPECÍFICOS F34 y ENLACE MU312	693.264,34	597.641,67
PROYECTOS PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA	439.661,95	379.018,92
TOTAL	2.030.587,51	1.750.506,47



MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

SECTOR SG-1 SAN GINÉS DE LA JARA

Por su parte, el importe de los gastos de urbanización correspondientes a la derrama de las indemnizaciones a satisfacer por extinción de derechos y supresión de elementos materiales asciende a 7.630.936,47 euros.

La suma de las dos cantidades (1750.506,4. +7.630.936,47) más IVA, determina un total de 10.882.473,81 euros, cantidad sobre la que se realiza la compensación de las indemnizaciones debidas a los propietarios y titulares de derechos por extinción de derechos y supresión de elementos materiales y por excesos/defectos de adjudicación. En consecuencia, la referida Liquidación inicial se girará por los siguientes importes resultantes de la compensación de las partidas de signo contrario:



MEMORIA Y CUENTA CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Parcela	Código identificación	Titular	UAs/parcela	UAs/Titular	Liquidación inicial / propietario (IVA incluido)	Liquidación inicial / parcela (IVA incluido)	Compensación económica exceso / defecto adjudicación (euros)	Indemnizaciones	Liquidación inicial Saldo Resultante / propietario (IVA incluido)	Liquidación inicial /Saldo Resultante / parcela (IVA incluido)
							309,34			
1	E1(AC1)1.1	Hansa Urbana, S.A.	10.813,71	10.813,71	166.130,23	166.130,23	-2.672,70	57.792,21	105.665,32	105.665,32
2	E1(AC1)2.1	Prima del Sureste Inversiones, S.L.	6.082,78	6.082,78	93.449,26	93.449,26	4.924,69	165.422,92	-67.048,97	-67.048,97
3	E1(AC1)2.2	Ayuntamiento de Cartagena	27.761,72	27.761,72	0,00	0,00	108,27	0,00	108,27	108,27
4	E1(AC1)2.3	Alberto e Isabel Hernández Cruz	21.368,31	21.368,31	328.279,59	328.279,59	3.313,03	492.411,34	-160.818,72	-160.818,72
5	E1(AC1)2.4	Hansa Urbana, S.A.	19.909,24	19.909,24	305.864,04	305.864,04		614.789,55	-308.925,51	-308.925,51
6	E1(AC1)2.5	Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio	12.267,53	12.267,53	188.465,03	188.465,03	2.041,64	33.565,07	156.941,60	156.941,60
7	E1(AC1)2.6	Hansa Urbana, S.A.	27.485,25	27.485,25	292.795,16	292.795,16			292.795,16	292.795,16
8	E1(AC1)2.7	José Martínez García y Asunción Frutos Pintado	17.949,80	17.949,80	275.761,32	275.761,32	-247,47	94.429,86	181.083,99	181.083,99
10	E1(AC1)2.9	Ayuntamiento de Cartagena	14.632,21	14.632,21	0,00	0,00			0,00	0,00
11	E1(AC1)2.10	Sixtiana, S.L.	2.628,53	2.628,53	40.381,90	40.381,90	40.053,34	333.410,34	-252.975,09	-252.975,09
12	E1(AC1)2.11	Metrovacesa, S.A.	48.723,74	48.723,74	748.538,84	748.538,84	40.607,06	122.333,52	666.812,38	666.812,38
13	E1(AC1)3.1	Hansa Urbana, S.A.	44.740,21	44.740,21	687.340,19	687.340,19		239.107,03	448.233,16	448.233,16
14	E1(AC1)4.1	Ayuntamiento de Cartagena-SSGGEx	12.676,97	12.676,97	0,00	0,00	-106.013,91		-106.013,91	-106.013,91
15	E1(AC1)4.2	Ayuntamiento de Cartagena	25.739,73	25.739,73	0,00	0,00			0,00	0,00
16	E1(AC1)5.1	Hansa Urbana, S.A.	118.261,28	118.261,28	1.816.838,39	1.816.838,39		418.265,49	1.398.572,90	1.398.572,90
17	E1(AC1)6.1	Hansa Urbana, S.A.	10.512,02	10.512,02	161.495,31	161.495,31		197.621,38	-36.126,07	-36.126,07
18	E1(AC1)6.2	Hansa Urbana, S.A.	16.941,70	16.941,70	260.273,92	260.273,92		318.496,51	-58.222,59	-58.222,59
19	E1(AC1)6.3	Hansa Urbana, S.A.	13.799,13	13.799,13	211.994,89	211.994,89		20.184,96	191.809,93	191.809,93
20	E1(AC1)7.1	Hansa Urbana, S.A.	52.223,19	52.223,19	802.300,63	802.300,63		71.425,28	730.875,35	730.875,35
21	E1(AC1)7.2	Hansa Urbana, S.A.	12.248,08	12.248,08	188.166,26	188.166,26		17.916,13	170.250,13	170.250,13
22	E1(AC1)7.3	Inversiones Prediales Españolas, S.L.	8.007,53	8.007,53	123.019,05	123.019,05	6.508,51	124.675,99	4.851,58	4.851,58
23	E1(AC1)7.4	Hansa Urbana, S.A.	9.980,11	9.980,11	153.323,65	153.323,65		14.598,62	138.725,03	138.725,03
24	E1(AC1)7.5	Hansa Urbana, S.A.	30.019,70	30.019,70	461.190,23	461.190,23		926.996,62	-465.806,39	-465.806,39
25	E1(AC1)7.6	Hansa Urbana, S.A.	29.203,44	29.203,44	448.650,12	448.650,12		901.790,89	-453.140,76	-453.140,76
26	E1(AC1)7.7	Hansa Urbana, S.A.	18.201,04	18.201,04	279.621,06	279.621,06		562.040,90	-282.419,85	-282.419,85
27	AC1-1.1	Hansa Urbana, S.A.	7.086,68	7.086,68	108.872,06	108.872,06		10.615,88	98.256,18	98.256,18
28	AC1-1.2	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	5.256,01	80.747,66	80.747,66		5.422,42	75.325,24	75.325,24
29	AC1-1.3	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	5.256,01	80.747,66	80.747,66		482.723,53	-401.975,87	-401.975,87
30	AC1-1.4	Hansa Urbana, S.A. María Rosa López Cerezo	2.628,01	2.593,27 34,74	39.840,12 533,71	40.373,83			39.840,12 533,71	40.373,83
31	AC1-1.5	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	5.256,01	80.747,66	80.747,66		7.688,34	73.059,32	73.059,32
32	AC1-1.6	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	5.256,01	80.747,66	80.747,66		7.688,34	73.059,32	73.059,32
33	AC1-1.7	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	5.256,01	80.747,66	80.747,66		7.688,34	73.059,32	73.059,32
34	AC1-1.8	Hansa Urbana, S.A.	5.256,01	5.256,01	80.747,66	80.747,66		97.003,54	-16.255,88	-16.255,88
35	AC1-1.9	Hansa Urbana, S.A.	7.679,56	7.679,56	117.980,40	117.980,40		11.233,43	106.746,97	106.746,97
36	Aco-1.1	Hansa Urbana, S.A.	13.042,37	13.042,37	200.368,89	200.368,89		69.702,91	130.665,98	130.665,98
37	Aco-2.1	Alberto e Isabel Hernández Cruz	2.608,24	966,56	14.849,14				14.849,14	
		Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio		554,83	8.523,81	39.930,34		8.523,81	39.930,34	
		José Martínez García y Asunción Frutos Pintado		802,50	12.328,74			12.328,74		
		Prima del Sureste Inversiones, S.L.		275,25	4.228,64			4.228,64		
38	Aco-2.2	Polígono para el Desarrollo de Cartagena, S.A.-SSGGEx	4.874,33	4.874,33	0,00	0,00	11.235,23	11.235,23	11.235,23	
39	Aco-2.3	Hansa Urbana, S.A.	5.076,45	4.714,37	60.608,75	60.608,75		60.608,75	60.608,75	
40	Aco-2.4	Inversiones Prediales Españolas, S.L.		362,08	5.562,57	5.562,57		5.562,57	5.562,57	
41	Ah-1.1	Metrovacesa, S.A.	2.203,99	2.203,99	33.859,69	33.859,69		76.428,88	-42.569,19	-42.569,19
42	Ah-2.1	Hansa Urbana, S.A.	41.024,24	41.024,24	630.252,05	630.252,05		219.247,61	411.004,43	411.004,43
Alberto e Isabel Hernández Cruz			3.104,98	47.701,62				47.701,62		
Fermín Martínez García y Antonia Sánchez Aparicio			1.782,50	27.384,44				27.384,44		
José Martínez García y Asunción Frutos Pintado			2.607,99	40.066,38				40.066,38		
Prima del Sureste Inversiones, S.L.			883,37	13.571,16	254.246,44			13.571,16		
Metrovacesa, S.A.			7.079,27	108.758,22				108.758,22		
Francisco Olmos Marín, Adella Ros Martínez, María del Carmen Olmos Ros y Jose María Olmos Ros			1.091,24	16.764,61			142,30	244.387,64	-227.480,73	
43	Ah-2.2	Ayuntamiento de Cartagena		10.574,38	0,00			0,00		
44	SL(EJ1)	Hansa Urbana, S.A.	27.916,32	26.753,30	373.046,88	390.914,28			373.046,88	390.914,28
		Inversiones Prediales Españolas, S.L.		1.163,02	17.867,41				17.867,41	
		Hansa Urbana, S.A.	2.100,00	2.100,00	32.262,12	32.262,12		11.223,12	21.039,01	21.039,01
TOTAL			787.076,92	787.067,82	10.433.596,42	10.433.596,42	0,00	6.978.328,59	3.455.267,83	3.455.267,83
Salvador Nieto Rodríguez, Francisco y Carmelo Olmos Marín y Jesús Albaladejo Ruiz								646.607,88		
Telefónica Móviles España, S.A.								6.000,00		
TOTAL								7.630.936,47		



- **Liquidaciones ordinarias o definitivas:** Se girarán por el urbanizador a los propietarios, de acuerdo con el importe correspondiente a la certificaciones relativas a la obra que se haya ejecutado y otros gastos de urbanización realizados, previa aprobación de las mismas por el Ayuntamiento.

Para ello, el urbanizador presentará al Ayuntamiento mensualmente los datos sobre las certificaciones suscritas por el o los directores de las obras, así como en su caso, la pertinente acreditación documental de honorarios y otros gastos, y la cuantificación del importe de las cuotas que corresponda abonar a cada propietario.



En caso de que, por las entidades operadoras de servicios públicos o de interés general, se asuma la realización de gestiones, tramitación y/o ejecución de parte o la totalidad de las obras de urbanización relativas al servicio que gestionan o prestan, el urbanizador justificará los correspondientes gastos mediante los documentos acreditativos de los pagos realizados a dichas entidades.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y de la presente Memoria y Cuenta detallada, el plazo máximo previsto para la aprobación de las citadas cuotas será de tres meses, sin que se puedan entender aprobadas por silencio administrativo. La aprobación de las cuotas por el Ayuntamiento permitirá al urbanizador girar las liquidaciones a los propietarios y reclamar las correspondientes cuotas.

II.4 PAGO DE LAS LIQUIDACIONES DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Las cuotas de urbanización objeto de las distintas liquidaciones giradas por el urbanizador se abonarán por los propietarios, mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada al efecto en la comunicación, en el plazo máximo de un mes desde su notificación. De conformidad con el Programa de Actuación, la demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador.

El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por la Administración actuante sobre la garantía constituida al efecto, con los intereses recargos y gastos pertinentes, en beneficio del urbanizador. El procedimiento de apremio se iniciará dentro del plazo de un mes a contar desde la solicitud del urbanizador ante el Ayuntamiento y se impulsará de oficio por la Administración actuante hasta su finalización con satisfacción de las cantidades adeudadas.

En caso de que, por impagos reiterados de liquidaciones y recaudación de las mismas, con sus correspondientes intereses y recargos, resultara insuficiente la garantía constituida, se procederá en apremio sobre la finca correspondiente.

El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación.

II.5 PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN RELATIVOS A ASPECTOS FISCALES

En cada una de las liquidaciones que se pasen al cobro, previa aprobación del Ayuntamiento, se repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido (de acuerdo con el tipo legal que corresponda –actualmente vigente al 16%-).

En este sentido, teniendo en cuenta que estas liquidaciones tienen a los efectos del IVA la consideración de pago anticipado respecto a la prestación de los servicios –cuyo devengo se produciría la recepción de las obras por la Administración urbanística actuante-, resulta de aplicación la previsión contenida en el apartado Dos del artículo 75 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en virtud del cual, cuando se originen pagos anticipados anteriores a la realización del hecho imponible, el impuesto se devengará en el momento del cobro total o parcial del precio por los importes efectivamente percibidos.

De este modo, cada liquidación irá acompañada de una factura pro-forma de efectos meramente informativos y en el momento del pago de la misma por parte del propietario (en que se produce legalmente el devengo del Impuesto), se expedirá por el urbanizador la factura correspondiente, que será remitida directamente al propietario.

En Cartagena, a 5 de julio de 2007.

