



TEXTO REFUNDIDO

Recoge las condiciones del Acuerdo de
Junta de Gobierno Local del Excmo.
Ayuntamiento de Cartagena, aprobado en
sesión celebrada el día 15-10-03
Cartagena, a 28 de 11 de 2003
EL SECRETARIO DE GERENCIA

T.R. PROGRAMA DE ACTUACION

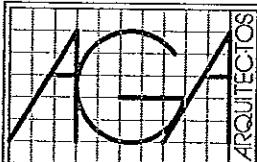
T.R. PLAN PARCIAL C.C.1 - SECTOR 1 - CARTAGENA CENTRO

Situación: PARAJE TORRECIEGA, DIPUTACION DE SAN ANTONIO ABAD

Referencia
20070749U24R

Promotor: U.T.E. URBANIZADORA CC1-1

Fecha
OCT 2007



'AMAT-GADEA ARQUITECTOS, S.L.'
JARA 31-6°C-EDIF GRAN HOTEL-30201-CARTAGENA
CIF.: B30724157

TOMAS AMAT TUDURI

JAIME GADEA BLANCO

"El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo".

**TEXTO REFUNDIDO DEL
PROGRAMA DE ACTUACION PARA
EL DESARROLLO DE LA
ACTUACION URBANIZADORA DE
LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA
CORRESPONDIENTE AL AREA DE
SUELO URBANIZABLE SECTOR
CC1.1 CARTAGENA CENTRO DEL
P.G.M.O. DE CARTAGENA**

PROMOTOR CANDIDATO A URBANIZADOR:

PATRIMONIAL DAVERT, S.L.; ALDABAN INICIATIVAS, S.L.; MORENO Y ROLDAN AGENTE URBANIZADOR, S.L.; Y, PROMOTORA CAMINO DE LA PLATA, S.A., UNION TEMPORAL DE EMPRESAS LEY 18/1982 DE 26 DE MAYO."

AMAT-GADEA ARQUITECTOS, S.L.
EQUIPO REDACTOR

INDICE

I.- ANTECEDENTES.

II.- CONTENIDO DEL PROGRAMA

- 1.- Promotor.
- 2.- Relación de propietarios.
- 3.1.- Ámbito territorial.
- 3.2.- Características superficiales y aprovechamiento de la Unidad de Actuación.
- 4.- Sistema de Actuación.
- 5.- Estimación de los gastos de urbanización contemplados en el Artículo 160 de la Ley del Suelo.
- 6.- Plazos.
- 7.- Garantías que aseguran la ejecución de la actuación.
- 8.- Compromiso de prestación de fianza.
- 9.- Propuesta y compromisos complementarios.
- 10.- Otros compromisos derivados del planeamiento. Estimación de otros gastos del Programa de Actuación.
- 11.- Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios del suelo.
- 12.- Retribución al Urbanizador mediante la cesión de solares.
- 13.- Retribución al Urbanizador mediante pago en metálico.
- 14.- Criterios complementarios para la reparcelación.

III.- PLANOS

- 1.- Situación en el territorio
- 2.- Propiedad del suelo
- 4.- Delimitación del Sector y Sistemas Generales
- 5.- Zonificación y usos pormenorizados

IV.- ANEXOS

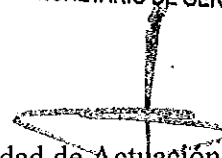
- ESCRITURAS DE PROPIEDAD
- ESCRITURA CONSTITUCION DE LA UTE
- APROBACION INICIAL Y DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACION
- ALEGACIONES.



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

TEXTO REFUNDIDO

Recoge las condiciones del Acuerdo de
Junta de Gobierno Local del Excmo.
Ayuntamiento de Cartagena, aprobado en
sesión celebrada el día...15...10...97...
Cartagena, a...28...de...11...de 2007
EL SECRETARIO DE GERENCIA



I.- ANTECEDENTES

El presente Texto refundido de Programa de Actuación se inscribe dentro del procedimiento aplicable al Sistema de Concertación Indirecta, previsto en el artículo 179 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobada por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante LSRM). El citado procedimiento se inició mediante Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena, de fecha de 1 de febrero de 2006.

El ámbito sobre el que se proyecta la eficacia del Programa viene delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación e identificado como Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado CC-1.1 Cartagena Centro. Al no disponer el sector de ordenación pormenorizada establecida por el propio Plan General vigente, había de configurarse ésta a partir de la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU) y su correspondiente Plan Parcial. El Programa de Actuación Urbanística (PAU) aplicable al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado CC-1.1 Cartagena Centro, se aprobó definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de fecha 28 de abril de 2005. En el cual se contempla dos unidades urbanísticas para el desarrollo del Área, con la delimitación de dos sectores y el señalamiento de los sistemas generales adscritos a cada uno de ellos.

El Plan Parcial del Sector Urbanizable Sectorizado CC-1.1 Cartagena Centro, ha sido aprobado inicialmente por Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena, de fecha 12 de abril de 2006 y definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 14 de Diciembre de 2006.

El Programa de Actuación permite dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas del planeamiento, estableciendo las bases técnicas y económicas de la actuación urbanizadora, con especial referencia a la regulación detallada de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, de acuerdo con las previsiones de la LSRM.

Este documento, que se presenta como Texto Refundido de Programa de Actuación, ha sido elaborado por Patrimonial Davert, S.L.; Aldaban Iniciativas, S.L.; Moreno y Roldán Agente Urbanizador, S.L.; y, Promotora Camino de la Plata, S.A., Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982 de 26 de mayo", denominada abreviadamente, y de ahora en adelante, "U.T.E. Urbanizadora CC1", propietaria de suelo dentro del Sector señalado. Su elaboración y presentación se deriva del acuerdo de aprobación definitiva adoptado en la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena de fecha 15 de Octubre de 2007.

Con fecha 14 de Diciembre de 2006 se procede a la designación de urbanizador del Sector CC1.1 a la UTE URBANIZADORA CC1.1, aprobando inicialmente el Programa de Actuación. Sometido el expediente a la preceptiva

información pública mediante anuncios en BORM y prensa local, con fecha 1 de Junio de 2007 se presentó una única alegación por parte de la mercantil "Promociones Sierra Minera, S.A", que fue contestada por el urbanizador con fecha 11 de Julio de ese mismo año. Se adjuntan, como anexo, copia de la alegación presentada y de la contestación citada. Previo informe de los Servicios Técnicos de Planeamiento (09/10/07), con fecha 15 de Octubre de 2007 queda aprobado definitivamente el Programa de Actuación con la condición de presentar un Texto Refundido del mismo, que incorpore las modificaciones indicadas en el informe de los servicios técnicos citado anteriormente.

El presente documento refundido trae causa por tanto del acuerdo de aprobación definitiva citado, a fin de que pueda procederse al trámite de la publicación y notificación preceptiva a todos los interesados que constan en el expediente.

Asimismo, se hace constar el cambio que se ha producido en la estructura formal de la UTE durante el proceso de tramitación, al haber quedado fuera de la misma la mercantil Gradiente Entrópico, S.L. Las circunstancias en que se produce dicho cambio son las siguientes:

- Con fecha 7 de junio de 2006 y mediante escritura autorizada por el notario de Madrid Don Ángel Almoguera Gómez, se constituyó la U.T.E. URBANIZADORA CC1.1, integrada por las mercantiles "Gradiente Entrópico, S.L", "Patrimonial Davert S.L", "Aldabán Iniciativas, S.L", "Moreno y Roldán Agente Urbanizador, S.L y "Promotora Camino de la Plata, S.A". Dicha U.T.E. se integró por las sociedades indicadas en atención a que las mismas eran propietarias de terrenos enclavados en el Sector 1 del Área CC1.
- Con fecha 23 de Enero de 2007 y ante el notario Don José Miguel Orenes Barquero, se procede a otorgar escritura de modificación del título constitutivo anterior, al haber dejado de ser la mercantil "Gradiente Entrópico, S.L" propietaria de terrenos enclavados en el Sector 1, habiéndolos vendido al resto de mercantiles integrantes de la U.T.E, que aceptan la participación o cuota que ostentaba la mercantil saliente y quedan subrogadas en el conjunto de derechos y obligaciones dimanantes de su anterior condición de socio. Se adjunta al presente documento copia simple de la escritura citada.

II.- CONTENIDO DEL PROGRAMA

De acuerdo con lo que establece el Artículo 172.2 de la LSRM, el contenido del Programa que se presenta se define a partir de la precisión de los siguientes extremos:

1.- Promotor.

Promueve el presente Programa de Actuación; Patrimonial Davert, S.L.; Aldaban Iniciativas, S.L.; Moreno y Roldán Agente Urbanizador, S.L.; y, Promotora Camino de la Plata, S.A., Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982 de 26 de mayo", denominada abreviadamente, "U.T.E. Urbanizadora CC1", constituida en escritura otorgada el día 7 de junio de 2006, ante el notario de Madrid, Don Angel Almoguera Gómez, número 2.027 de su protocolo, ratificada por escritura otorgada el día 20 de julio de 2006, ante el notario de Cartagena, Don Miguel Angel Cuevas de Aldasoro, número 3.030 de su protocolo y rectificada en escritura otorgada con fecha 23 de Enero de 2007 ante el notario Don José Miguel Orenes Barquero,

Las mercantiles que constituyen la citada UTE, son todas ellas propietarias del terrenos en el Sector CC-1.1 Cartagena Centro, en la cuantía y proporción que más adelante se indica.

La referida UTE, tiene su domicilio en Cartagena, calle Campos nº 13.

Dispone de CIF número G-30799654.

Constituye el objeto de esta Unión Temporal de Empresas la elaboración y ejecución del Programa de Actuación sobre la Unidad Urbanística CC-1.1, con el carácter de Urbanizador. Asimismo, es objeto de esta UTE, cualquier otro trabajo ampliatorio o complementario del anterior y que le sea encomendado a la UTE en función de su condición de adjudicataria del concurso de dichos trabajos.

La citada UTE, está constituida por las siguientes mercantiles:

"PATRIMONIAL DAVERT, S.L.", con CIF número B-84.472.695, domiciliada en Madrid, calle Arturo Soria, nº 97, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 13 de octubre de 2005, número 2.498 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 21.180, Folio 43, Hoja nº M-388734, Inscripción 1ª.

"ALDABAN INICIATIVAS, S.L.", con CIF número B-83.980.110, domiciliada en Madrid, calle Alfonso XI, nº 7, 4º Puerta Izquierda, constituida por

tiempo indefinido en escritura otorgada en Pinto (Madrid), el día 30 de marzo de 2004, ante el notario, Don Miguel Rubio Otaño, número 1.284 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 20.002, Sección 8, Folio 171, Hoja nº M-352.719, Inscripción 1ª.

"MORENO Y ROLDAN AGENTE URBANIZADOR, S.L.", con CIF número B-02.379.584, domiciliada en Albacete, calle Carnicerías, nº 2, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 3 de noviembre de 2004, ante el notario de Albacete, Don Pedro Nieto Guijarro, con número 677 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Albacete, al Tomo 786, Libro 550, Folio 96, Hoja nº AB-14.061, Inscripción 1ª.

"PROMOTORA CAMINO DE LA PLATA, S.A.", con CIF número A-45.537.958, domiciliada en Toledo, Cuesta Carlos V, nº 5 - 2º, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada el día 18 de junio de 2003, ante el notario de Burgos, Don J. Julio Romeo Maza, con el número 1.338 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Toledo, al Tomo 1.196, Folio 36, Hoja nº TO-19.807, Inscripción 1ª.

2.- Relación de propietarios.

De acuerdo con los datos obtenidos en la Gerencia Territorial del Catastro de Cartagena, la relación de titulares catastrales de las fincas que componen el ámbito de actuación y que se señalan a continuación, es la siguiente:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

PARCELAS RUSTICAS

Nº	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	
17	Juan Saura García	51016A016000170000AX	(3)
18	Repsol Petróleo, S.A.	51016A016000180000AI	
19	Ayuntamiento de Cartagena	51016A016000190000AJ	(3)
20	Gradiente Entropico	51016A016000200000AX	(3)
21	José Pérez Lorente	51016A016000210000AI	
22	Julia Márquez Fernández	51016A016000220000AJ	(3)
23	Maria Pagan López	51016A016000230000AE	(3)
24	Pedro Moreno López	51016A016000240000AS	
25	Maria Pagan López	51016A016000250000AZ	(3)
26	Julia Márquez Fernández	51016A016000260000AU	(3)
43	Gradiente Entropico	51016A016000430000AF	(3)
44	Ayuntamiento de Cartagena	51016A016000440000AM	(3)
46	Rosa López Pagan	51016A016000460000AK	(3)
47	Gaspar Pagan López	51016A016000470000AR	(3)
48	Gaspar Pagan López	51016A016000480000AD	(3)
49	Rosa López Pagan	51016A016000490000AX	(3)
50	Mercedes Villas Hernandez	51016A016000500000AR	
51	Gradiente Entropico	51016A016000510000AD	(3)
52	Promociones Sierra Minera	51016A016000520000AX	
53	Gaspar López Pagan	51016A016000530000AW	
54	Florentina, Trinidad y Vicenta Hernandez Rosique	51016A016000540000AJ	
55	Obispado de Cartagena	51016A016000550000AE	
56	Urbano Casanova Aparicio	51016A016000560000AS	
57	Mercedes Villas Hernandez	51016A016000570000AZ	
58	Gaspar Pagan López	51016A016000580000AU	(3)
59	Rosa López Pagan	51016A016000590000AH	(3)
60	Gaspar López Pagan	51016A016000600000AZ	
61	Vecinos Casas Barrigueta	51016A016000610000AU	(3)
62	Maria López Pagan	51016A016000620000AH	
64	Maria López Pagan	51016A016000640000AA	(3)

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

68	Diego Tortosa López Jacinta Tortosa Espinosa Mª Jose Tortosa Espinosa	51016A016000680000AQ	(3)
70	Gabriel Mínguez Plazas	51016A016000700000AG	(3)
71	Gabriel Mínguez Plazas	51016A016000710000AQ	(3)
72	Gradiente Entropico	51016A016000720000AP	(3)
73	Rosa López Pagan	51016A016000730000AL	(2)
74	Maria Pagan López	51016A016000740000AT	(3)
75	Gaspar Pagan López	51016A016000750000AF	(3)
76	Guardamar Club Ressort, S.L.	51016A016000760000AM	
77	Guardamar Club Ressort, S.L.	51016A016000770000AO	
78	Guardamar Club Ressort, S.L.	51016A016000780000AK	
79	Guardamar Club Ressort, S.L.	51016A016000790000AR	
80	Guardamar Club Ressort, S.L.	51016A016000800000AO	
96	Julia Márquez Fernández	51016A016000960000AA	(3)
97	Pedro Moreno López	51016A016000970000AB	
98	Rosa López Pagan	51016A016000980000AY	(3)
100	Maria Pagan López	51016A016001000000AG	(3)
101	Maria Pagan López	51016A016001010000AQ	(3)
102	Pedro Moreno López	51016A016001020000AP	
105	Inmobiliaria Vano, S.L.	51016A01600105	
106	Inmobiliaria Vano, S.L.	51016A016001060000AM	
107	Gradiente Entropico	51016A016001070000AO	(3)
109	Rubio Martínez, S.L.	51016A01600109	
129	Rosa López Pagan	51016A016001290000AG	(3)
130	Gradiente Entropico	51016A016001300000AB	(3)
133	Blas Sáez Zamora	51016A016001330000AQ	
134	Juana Perez Aparicio	51016A016001340000AQ	
138	Valentina Perez Aparicio	51016A016001380000AM	
140	Pedro Manuel León Lamberto	51016A016001400000AF	
141	Gradiente Entropico	51016A016001410000AM	(3)
143	Grupo Viviendas C.V. Molinos Gallegos	51016A01600143	
170	Rosa López Pagan	51016A016001700000AL	(3)
171	Gradiente Entropico	51016A016001710000AT	(3)
179	Gradiente Entropico	51016A016001790000AI	(3)
209	Rosa Maria García Pérez	51016A016002090000AI	

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

212	Salvador Hernández Conesa	51016A01600212	
213	Promociones Sierra Minera	51016A016002130000AJ	
222	Gradiente Entropico	51016A016002220000AW	(3)
231	Encarnación Pérez Lorente	51016A016002310000AP	
232	Maria Perez Solano	51016A016002320000AL	(3)
233	Josefa Perez Solano	51016A016002330000AT	(3)
335	José Saura García	51016A016003350000AR	(3)
342	Desconocido	51016A01600342	
345	Gradiente Entropico	51016A016003450000AZ	(3)
348	Desconocido	51016A016003480000AW	
350	Encarnación Pérez Lorente	51016A016003500000AH	

PARCELAS URBANAS

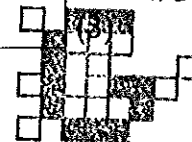
Nº	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL
09-01	Mª Encarnación Huelano Patricio Pedro Izquierdo Martinez	000900100XG76F0001OF
09-02	Mª Encarnación Huelano Patricio Pedro Izquierdo Martinez	000900200XG76F0001KF
09-03	Jose Sánchez Bernal	000900300XG76F0001RF
09-04	Jose Sánchez Bernal	000900400XG76F0001DF
09-05	Francisco Sánchez Mendoza	000900500XG76F0001XF
09-06	Vicenta Baldo Calabuig	000900600XG76F0001IF
09-07	Moreno y Roldán Agente Urbanizador, SL Patrimonial Davert, SL Aldaban Iniciativas, SL Promotora Camino de la Plata, SA	000900700XG76F0001JF
09-08	Promotora Camino de la Plata, SA	000900800XG76F0001EF
09-09	Antonio Lozano Saura	000900900XG76F0001SF
09-10	Emilio Agudo Cegarra Joaquina Martinez León	000901000XG76F0001JF
09-11	Agustín García Martínez	000901100XG76F0001EF
09-12	Miguel Martínez Sánchez	000901200XG76F0001SF
09-13	Juan Jiménez García	000901300XG76F0001ZF
09-14	Josefa Jiménez García	000901400XG76F0002IG

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.I"

CARTAGENA

09-14	Juan Jiménez García	000901400XG76F0001UF
09-15	Miguel Martínez Sánchez	000901500XG76F0001HF
09-16	Jose Martinez Sánchez	000901600XG76F0001WF
09-17	Francisca López Gómez Francisco Asunción Vidal	000901700XG76F0001AF
09-18	Jose Martinez Martínez	000901800XG76F0001BF
09-19	Alfonso Martinez Martínez	000901900XG76F0001YF
09-20	Jose García Paredes	000902000XG76F0001AF
09-21	Jose Carlos Valero Martinez	000902100XG76F0001BF
09-22	Grupo Upper, Sdad. Coop.	000902200XG76F0001YF
09-25	Obispado de Cartagena	000902500XG76F0001PF
10-01	Valentina Perez Aparicio	001000100XG76F0001XF
10-06	Eduardo Gómez Vidal	001000600XG76F0001ZF
10-07	Jose Martinez Carrión	001000700XG76F0001UF
10-08	Jose Martinez Carrión	001000800XG76F0001HF
10-09	Abdelkader Bourakba	001000900XG76F0001WF
10-10	Josefa Vicente Navarro	001001000XG76F0001UF
10-11	Mohammed Kalai	001001100XG76F0001HF
10-12	Rafael García Zafra	001001200XG76F0001WF
10-13	Josefa Fuentes González	001001300XG76F0001AF
10-14	Josefa Fuentes González	001001400XG76F0001BF
10-14	Carmen Victoria Ros Martinez Pablo Alcaraz García	000101400XG76F0001DF
10-15	Leoncio Celdran Sánchez Adelaida Rodríguez Sánchez	001001500XG76F0001YF
10-16	Gines Acosta Ros	001001600XG76F0001GF
10-17	Mª Rosa García Castillo	001001700XG76F0001QF
10-17	Antonio Sánchez Cervantes	000101700XG76F0001JF
10-18	Antonio Perez Pérez	001001800XG76F0001PF
10-19	Maria López Pagan	001001900XG76F0001LF
10-20	Pedro Moreno López	001002000XG76F0001QF
10-21	Jose Navarro Mendoza	001002100XG76F0001PF
10-22	Andrés Navarro Mendoza	001002200XG76F0001LF
10-23	Juan Martinez Hernandez	001002300XG76F0001TF
10-24	Valentina Perez Aparicio	001002400XG76F0001FF
10-31	VALENTINA PEREZ Y OTROS	001003100XG76F0001RF

PLANIFICACION (3)



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

URBANISTICO

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

10-32	INCA Ingeniería y Arquitectura, S.L.	001003200XG76F0001DF	
10-33	WALTER PRODUCCIONES, S.L.	001003300XG76F0001XF	(3)
14-01	Salvador Hernandez Conesa	001400100XG76F0001LF	
14-02	Trinidad Hernandez Conesa	001400200XG76F0001TF	
14-03	Trinidad Hernandez Conesa	001400300XG76F0001FF	
14-04	Tomasa Guzmán Hernández	001400400XG76F0001MF	
14-05	Virtudes Ramallo Sánchez Julian Baeza Reverte	001400500XG76F0001OF	
14-06	Jesus Valera Bernal y uno	001400600XG76F0001KF	
14-08	Promotora Camino de la Plata, SA	001400800XG76F0001DF	
14-09	Rosa López Pagan	001400900XG76F0001XF	(3)
14-10	Rosa López Pagan	001401000XG76F0001RF	(3)
14-11	Gabriel Mínguez Plazas María López Pagan	001401100XG76F0001DF	
14-12	Gabriel Mínguez Plazas María López Pagan	001401200XG76F0001XF	
14-13	Catalina Hernandez García Gaspar López Pagan	001401300XG76F0001IF	
14-14	Catalina Hernandez García Gaspar López Pagan	001401400XG76F0001JF	
14-15	Catalina Hernandez García Gaspar López Pagan	001401500XG76F0001EF	
14-16	Gaspar Pagan López Isabel Marín Pérez	001401600XG76F0001SF	(3)
14-17	Miguel García Pagan	001401700XG76F0001ZF	(3)
14-18	Julia Márquez Fernández	001401800XG76F0001UF	(3)
14-19	Miguel García Pagan	001401900XG76F0001HF	(3)
14-21	Rosa López Pagan	001402100XG76F0001UF	
14-22	Rosa López Pagan	001402200XG76F0001HF	(3)
15-20	Jorge Martinez Rechina	001502000XG76F0001EF	
77595-01	Guardamar Club Ressort, S.L.	7759501XG7675N0001OW	
77595-02	Guardamar Club Ressort, S.L.	7759502XG7675N0001KW	
77595-03	Guardamar Club Ressort, S.L.	7759503XG7675N0001RW	
77595-04	Guardamar Club Ressort, S.L.	7759504XG7675N0001DW	
77595-05	Guardamar Club Ressort, S.L.	7759505XG7675N0001XW	
77595-06	Guardamar Club Ressort, S.L.	7759506XG7675N0001IW	
77595-07	Guardamar Club Ressort, S.L.	7759507XG7675N0001JW	
78600-01	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860001XG7676S0001JR	

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

78600-02	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860002XG7676S0001ER	
78600-03	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860003XG7676S0001SR	
78600-04	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860004XG7676S0001ZR	
78607-01	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860701XG7676S0001XR	
78607-02	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860702XG7676S0001IR	
78607-03	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860703XG7676S0001JR	
78607-04	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860704XG7676S0001ER	
78607-05	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860705XG7676S0001SR	
78607-06	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860706XG7676S0001ZR	
78607-07	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860707XG7676S0001UR	
78607-08	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860708XG7676S0001HR	
78607-09	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860709XG7676S0001WR	
78607-10	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860710XG7676S0001UR	
78607-11	Guardamar Club Ressort, S.L.	7860711XG7676S0001HR	
80602-01	Guardamar Club Ressort, S.L.	8060201XG7686S0001PI	
80602-01	Guardamar Club Ressort, S.L.	8060201XG7686S0002AO	
80602-01	Guardamar Club Ressort, S.L.	8060201XG7686S0003SP	
80602-01	Guardamar Club Ressort, S.L.	8060201XG7686S0008JG	
80602-01	Antonio Perez Martinez	8060201XG7686S0004DA	(1)
80602-01	Antonio Perez Martinez	8060201XG7686S0005FS	(1)
80602-01	Antonio Perez Martinez	8060201XG7686S0006GD	(1)
80602-01	Antonio Perez Martinez	8060201XG7686S0007HF	(1)
80602-01	Antonio Perez Martinez	8060201XG7686S0009KH	(1)
9579	Desconocido		
9580	Desconocido		
9583	Desconocido		
9546	Desconocido		

(1) El propietario registral y real de esta finca es la mercantil "Guardamar Club Ressor, S.L."

(2) Los propietarios registrales y reales de esta parcela son las siguientes mercantiles en proindiviso, en la siguiente proporción:

"Summa Inversiones Inmobiliarias, S.A."	60'00%
"Aldaban Iniciativas, S.L."	40'00%

(3) Los propietarios registrales y reales de esta parcela son las siguientes mercantiles en proindiviso, en la siguiente proporción:

"Patrimonial Davert, S.L."	33'34% (6667/20000)
"Aldaban Iniciativas, S.L."	33'34% (6667/20000)
"Moreno y Roldán Agente Urbanizador, S.L."	16'67% (3333/20000)
"Promotora Camino de la Plata, S.A."	16'67% (3333/20000)

La superficie del Sector CC1.1 es, deducidos los terrenos de dominio y uso público de 1.030.845,00 m², la superficie propiedad de las mercantiles que integran "U.T.E. Urbanizadora CC1" es 733.004,13 m², lo que representa el 71,10% de la superficie del Sector.

3.1.- Ámbito territorial.

Como ya se ha señalado, el ámbito territorial del Programa de Actuación viene determinado por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU) y su correspondiente Plan Parcial. El Programa de Actuación Urbanística (PAU) aplicable al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado CC-1.1 Cartagena Centro, se aprobó definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de fecha 28 de abril de 2005. En el mismo se contemplaban dos unidades urbanísticas para el desarrollo del Área, con la delimitación de dos sectores y el señalamiento de los sistemas generales adscritos a cada uno de ellos.

El Plan Parcial del Sector Urbanizable Sectorizado CC-1.1 Cartagena Centro, fue aprobado inicialmente por Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena, de fecha 12 de abril de 2006, y definitivamente por acuerdo de pleno de 14 de Diciembre de 2006, habiéndose presentado Texto Refundido del Plan Parcial con fecha 29 de Enero de 2007.

La situación de los terrenos se enclava en la zona Norte del Ensanche de Cartagena.

La delimitación de la Unidad de Actuación Única CC1.1 se corresponde con la establecida en el Texto Refundido del Plan Parcial Sector 1 CC1.

Por el Norte, linda con la Vereda de San Félix; por el Sur, con el antiguo trazado del ferrocarril a Madrid, que ha sido, hasta su desvío, el límite del ensanche de Cartagena y el eje transversal que comparte con la Unidad Urbanística CC1.2; por el Este, la vereda del Cedacero y recorriendo el Cabezo de la Fraila, la carretera F35 a San Javier, hasta el eje transversal y a partir de éste, con el nuevo trazado del ferrocarril a Madrid; y, por el Oeste, el Barrio de Peral.

3.2.- Características superficiales y aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

RESUMEN DE SUPERFICIES

	m ²	
Parcelas residenciales m ² .	197.518,21	
Equipamientos públicos m ² .		94.633,12
Espacios libres m ²	47.316,60	
Viario y aparcamientos m ²	90.682,60	

TOTALES		430.150,53

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

	m ²	
Superficie edificable uso residencial m ² .		453.571,80

TOTALES		453.571,80

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

CUADRO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA

USO	MANZANA	ORDENANZA	SUPERF.	ACUMUL.	EDIF.	SUP. MAX. EDIF.	ACUMUL.
			M2.	M2.		M2.	M2.
Residencial Colectivo	1	Vc1(P.P.CC1.1)	1.393,45		1,5874	2.211,96	
Residencial Colectivo	2	Vc1(P.P.CC1.1)	2.173,16		1,6705	3.630,26	
				3.566,61			5.842,23
Residencial Colectivo	3	Ac4(P.P.CC1.1)	11.236,00		2,00	22.500,09	
Residencial Colectivo	4	Ac4(P.P.CC1.1)	11.236,00		2,00	22.500,09	
Residencial Colectivo	5	Ac4(P.P.CC1.1)	7.693,30		2,00	15.386,60	
Residencial Colectivo	6	Ac4(P.P.CC1.1)	5.645,25		2,00	11.290,50	
Residencial Colectivo	7	Ac4(P.P.CC1.1)	16.967,45		2,00	33.934,90	
Residencial Colectivo	8	Ac4(P.P.CC1.1)	20.855,00		2,00	41.710,00	
				73.633,00			147.322,18
Residencial Colectivo	9	Ac4(P.P.CC1.1)	10.201,00		2,81	28.704,19	
Residencial Colectivo	10	Ac4(P.P.CC1.1)	24.442,00		2,81	68.776,39	
Residencial Colectivo	11	Ac4(P.P.CC1.1)	9.036,90		2,81	25.428,58	
Residencial Colectivo	12	Ac4(P.P.CC1.1)	11.466,00		2,81	32.263,73	
Residencial Colectivo	13	Ac4(P.P.CC1.1)	11.029,90		2,81	31.036,60	
Residencial Colectivo	14	Ac4(P.P.CC1.1)	8.283,95		2,81	23.309,88	
Residencial Colectivo	15	Ac4(P.P.CC1.1)	6.748,95		2,81	18.990,61	
				81.208,70			228.509,98
Residencial C (V.P.P.)	16	E1(P.P.CC1.1)	9.620,75		4,71	45.357,18	
				9.620,75			45.357,18
Residencial Colectivo	17	E1(P.P.CC1.1)	29.489,15		0,90	26.540,24	
				29.489,15			26.540,24
Equipamientos Públicos	18	EP	42.488,92				
Equipamientos Públicos	19	EP	29.849,65				
Equipamientos Públicos	20	EP	22.294,55				
				94.633,12			
Jardines	21	JAR	1.649,10				
Jardines	22	JAR	2.729,50				
Jardines	23	JAR	2.965,65				
Jardines	24	JAR	2.880,40				
Jardines	25	JAR	5.164,90				
Jardines	26	JAR	3.180,00				
Jardines	27	JAR	5.013,70				
Jardines	28	JAR	5.013,70				
Jardines	29	JAR	2.909,85				
Jardines	30	JAR	3.180,00				
Jardines	31	JAR	2.629,80				
Jardines	32	JAR	10.000,00				
				47.316,60			
Viario				90.682,60			
TOTAL			430.150,53	430.150,53	1,05	453.571,30	453.571,30

PLANEAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

URBANO

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.I"

CARTAGENA

S.G.E.L	1	7.332,46	18	3.613,31
	2	150.143,66	19	5.758,76
	3	3.761,65	20	4.046,11
	4	3.774,66	21	3.719,47
	5	3.774,58	22	3.225,92
	6	3.860,16	23	2.635,41
	7	2.686,80	24	7.246,66
	8	3.879,89	25	3.019,98
	9	3.792,41	26	5.978,54
	10	3.796,35	27	4.445,00
	11	3.796,35	28	2.030,00
	12	108.843,03	29	4.410,00
	13	2.639,69	30	2.030,00
	14	58.461,52	31	2.030,00
	15	1.601,66	32	29.669,26
	16	3.845,44	33	1.250,88
	17	3.791,12	34	3.530,39
TOTAL	458.421,12			

S.G.C (Exist)	1	1.620,05
S.G.C.	2	26.001,30
	3	22.807,30
	4	28.953,10
	5	2.400,54
	6	19.919,21
	7	22.419,90
TOTAL	124.121,40	

S.G.EQUIP.	1	73.647,00
TOTAL	73.647,00	

TOTAL S.G	656.189,52
------------------	-------------------

TOTAL SECTOR CC1.1 430.150,53

SISTEMAS GENERALES
EQUIPAMIENTOS 73.647
ESPACIOS LIBRES 458.421,12
COMUNICACIONES 124.121,40

TOTAL SISTEMAS GENERALES 656.189,52

TOTAL SECTOR + S.G. 1.086.340,05

4.- Sistema de actuación.

De conformidad con lo que establece el artículo 171 de la LSRM *"corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés públicos demanden los sistemas de iniciativa pública"*.

En el Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 1 de febrero de 2006, por el que se aprobaron las bases de concurso y criterios de adjudicación para la selección de Urbanizador, dispuso en su ordinal II, *"que se inicie el procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios del Sector, otorgando un plazo de tres meses para la presentación del Programa de Actuación conforme a las bases del concurso"*. De la lectura de este texto y del sentido del mismo, se deducía que la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Cartagena, había establecido como Sistema de Actuación, el denominado de *Concertación Indirecta*, regulado por lo dispuesto en el artículo 179 de la LSRM.

El Texto Refundido del Plan Parcial aplicable al Sector que nos ocupa, recoge lo siguiente:

"Dado que el sistema de gestión previsto en el P.A.U. para la Unidad Urbanística CC1.1., es cualquiera de los contemplados como de INICIATIVA PRIVADA en la LSRM, se ha solicitado por el promotor del presente Plan Parcial, como propietario de más del 25% de la superficie de la Unidad de Actuación Única que en la misma se contempla, la convocatoria del concurso para la designación del Urbanizador, por el sistema de Concertación Indirecta".

Los requisitos para iniciar el procedimiento de Concertación Indirecta, se fijan en el apartado 1, del artículo 179 de la LSRM, que establece que: *"podrá utilizarse este sistema a solicitud de algunos de los propietarios que representen al menos el veinticinco por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descóntados los terrenos de dominio y uso público, en su caso, cuando no estuviera previsto el Sistema de Compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema."*

Con fecha de entrada en el Registro General del Ayuntamiento, 7 de diciembre de 2005, se presenta por la mercantil "Gradiente Entrópico, S.L.", escrito manifestando que es propietaria de más del 25% del suelo que constituye el ámbito del Sector CC1.1, y en el que solicita se promueva la concurrencia entre los propietarios incluidos en ese ámbito, según el sistema previsto por el artículo 179 de la LSRM, para la selección de Urbanizador, por el Sistema de Concertación Indirecta, y en consecuencia, se proceda por la Administración a la aprobación de las Bases del Concurso y Criterios de Adjudicación.

5.- Estimación de los gastos de urbanización contemplados en el artículo 160 de la Ley del Suelo.

El apartado c) de la Base Quinta del Concurso, recogiendo lo dispuesto en el artículo 172.2.c) de la LSRM, dispuso que dentro de los contenidos del Programa de Actuación había de contemplarse una "estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 160 de la Ley Regional del Suelo".

El citado artículo 160.1 de la LSRM, a su vez, determina lo siguiente:

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

- a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluidas 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:*
 - 1º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contraincendio.*
 - 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.*
- 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".*

Con objeto de cumplimentar, el mandato legal se expone a continuación, unos cuadros donde se relacionan los importes a que ascienden los gastos previstos para los capítulos a), b) y c) del número 1 del artículo transcrito, especificando dichos importes por partidas de obras. Hay que destacar que, la valoración de las obras que contemplan dichos cuadros, se realizan sobre la base del documento de Texto Refundido de Plan Parcial adaptado a los distintos informes sectoriales y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.I"

CARTAGENA

Cartagena, por lo que el Proyecto de Urbanización que se presente por el Urbanizador deberá adaptarse al mismo, y las derivadas de las mayores precisiones que este tipo de instrumento de gestión exige. Asimismo, dichas partidas han sido incrementadas en el importe estimado de construcción del aparcamiento subterráneo previsto, de acuerdo con el contenido del informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

En el mismo sentido, y por estar los Sistemas Generales vinculados, internos y adyacentes o contiguos, comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial, los gastos de urbanización se extenderán a los derivados de la ejecución de estos Sistemas Generales, tal y como resulten de la aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento de desarrollo, y con el coste que resulte del oportuno Proyecto de Urbanización.

En conclusión: el presupuesto de ejecución por contrata de las obras correspondientes a la ejecución de las vías públicas, la ejecución de los servicios urbanos y la ejecución de los espacios libres públicos, se estima provisionalmente en la cantidad de Cuarenta y Cinco Millones Ochocientos Noventa Mil Ochocientos Setenta y Cinco Euros (45.890.875 €). [Presupuesto Ejecución Contrata sin incluir IVA], desglosados como sigue:

URBANIZACION DE SISTEMAS GENERALES Y CONEXIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

	P.E.M.	P.E.C.
Sistema General de Espacios Libres	-7.325.760 €	8.790.912 €
Electrificación de Sistema General de Espacios Libre, incluso acometida desde subestación y redes generales y electrificación de los viales de S.G.	5.578.204 €	6.693.844 €
Obras de conexión con la Red General de Aguas Pluviales	1.644.786 €	1.973.743 €
Obras de conexión con la Red General de Aguas Fecales	195.398 €	234.477 €
Obras de conexión con la Red General de Agua Potable	795.306 €	954.367 €
Obras de conexión con la Red General de Telecomunicaciones	70.000 €	84.000 €
Viario de Sistema General y puentes	5.906.478 €	7.087.773 €
TOTAL	21.515.932 €	25.819.118 €

URBANIZACION DEL SECTOR

	P.E.M.	P.E.C.
APARCAMIENTOS VÍA DE PENETRACIÓN ESTE	185.026 €	222.031,20 €
APARCAMIENTOS EN VIAL	64.186 €	77.023,20 €

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

TRANSVERSAL		
VIAL CENTRAL LOCAL	422.464 €	506.956,80 €
APARCAMIENTO SUBTERRANEO	7.500.000 €	9.000.000,00 €
ALUMBRADO	44.000 €	52.800,00 €
VIALES INTERIORES DEFINIDOS (10 M)	952.116 €	1.142.539,20 €
ANEXOS AL PUENTE SOBRE VÍA DE FFCC	1.000.000	1.200.000,00 €
APARCAMIENTOS INTERIORES	397.280 €	476.736,00 €
PASARELA PEATONAL EN LA VÍA VERDE	800.000 €	960.000,00 €
ALUMBRADO DE VIALES INTERIORES	118.800 €	142.560,00 €
ACCESO A PARCELAS	404.438 €	485.325,60 €
ACOMETIDAS A PARCELAS	118.800 €	142.560,00 €
ACERAS PERIMETRALES DE PARCELAS	921.408 €	1.105.689,60 €
REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1.203.840 €	1.444.608,00 €
REDES DE ALCANTARILLADO FECAL	223.200 €	267.840,00 €
REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	144.900 €	173.880,00 €
REDES DE TELECOMUNICACIONES	248.000 €	297.600,00 €
REDES INTERIORES DE ELECTRIFICACIÓN	1.978.006 €	2.373.607,20 €
TOTAL	16.726.464 €	20.071.756,80 €

**TOTAL PRESUPUESTO
EJECUCION MATERIAL 38.242.396 €**

**TOTAL PRESUPUESTO
EJECUCION POR CONTRATA
(12%+8%) 45.890.875 €**

Estos importes se incrementarán con el IVA correspondiente.

En relación con los gastos contemplados en el apartado d), anteriormente transcrito, las estimaciones alcanzan la cifra de Un Millón Cuatrocientos Sesenta y Nueve Mil Doscientos Veinticuatro Euros (1.469.224.-€), desglosados como sigue:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR I
C.C.I"

CARTAGENA

PROGRAMA DE ACTUACION	161.614,64 €
PLAN PARCIAL	293.844,80 €
PROYECTO DE URBANIZACION	440.767,20 €
DIRECCION DE OBRA	205.691,36 €
PROYECTO DE REPARCELACION	235.075,84 €
GASTOS DE NOTARIA, REGISTRO, PUBLICACIONES, ETC.	132.230,16 €
TOTAL	1.469.224,00 €

Estos importes se incrementarán con el IVA correspondiente.

Los gastos correspondientes al apartado e) del número 1 del artículo 160, transcrito, es decir, los relativos a las indemnizaciones derivadas de situaciones jurídicas concretas, se pueden estimar en la cantidad de Tres Millones Seiscientos Cincuenta y Dos Mil Euros (3.652.000.-€.-€), sin incluir IVA, siempre con carácter provisional y a results de conocer con precisión la totalidad de los supuestos indemnizables.

Estos importes se incrementarán con el IVA correspondiente.

Asimismo, existe un compromiso complementario del urbanizador consistente en abonar la cantidad de 9.600.000 €, con cargo a la totalidad de propietarios del sector, en contraprestación al incremento del 10% del aprovechamiento del sector establecido en el planeamiento de rango superior.

En conclusión: asciende el presupuesto de los costes de urbanización (obras, honorarios e indemnizaciones y compromisos complementarios) anteriormente detallados, a la suma de:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN TR DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 1
C.C.1"

CARTAGENA

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	45.890.875 €
PRESUPUESTO INDEMNIZACIONES	3.652.000 €
PRESUPUESTO PROYECTOS Y OTROS	1.469.224 €
TOTAL	51.012.099 €
G.G. (10%) + B.I. (5%) BENEFICIO URBANIZADOR	7.651.814 €
TOTAL PRESUPUESTO COSTE URBANIZACION	58.663.913 €
I.V.A.	9.386.226 €
TOTAL	68.050.139 €
COMPENSACION PLUS APROVECHAMIENTO	9.600.000 €
TOTAL GENERAL	77.650.139 €

Esta cifra tiene el carácter de estimación provisional, basada en los datos del Plan Parcial. Las cantidades definitivas a afrontar por los propietarios, serán las que se deriven de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación que resulten finalmente aprobados, con las variaciones que puedan producirse en las citadas cantidades y que sean autorizadas tras la correspondiente aprobación de estos instrumentos de gestión, es decir, variaciones que pudieran derivarse de decisiones administrativas que impliquen alteración en los costes del Programa, adoptadas tras la aprobación definitiva del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, de acuerdo con lo que contempla el inciso final del segundo párrafo del número dos del artículo 188 de la LSRM.

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 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

6.- Plazos

Entre las precisiones que debe contener el Programa de Actuación, recoge el apartado 2.d) del artículo 172 de la LSRM la relativa a los plazos, con la redacción siguiente:

"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".

En el apartado correspondiente del Plan de Actuación que, de acuerdo con lo estipulado en la letra k) del artículo 106 de la LSRM, forma parte de la memoria del Plan Parcial del Sector CC1.1 Cartagena Centro, se recoge, de forma expresa lo siguiente:



"Año 1º: Convocatoria del Concurso y designación del Urbanizador. Aprobación del Programa de Actuación. Aprobación del Proyecto de Reparcelación, y cesión al Ayuntamiento de los terrenos de dominio público, así como las parcelas correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo. Presentación y aprobación del Proyecto de Urbanización, tanto del Sector como de los sistemas generales, así como las conexiones con las infraestructuras territoriales."

No obstante, "UTE Urbanizadora CC1" tiene la voluntad de acelerar, en lo posible, la ejecución de las determinaciones del planeamiento, para lo que propone acortar a **CUATRO (4) MESES** el plazo para la presentación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, únicos hitos que dependen de la citada UTE. Mediante la presentación de este Programa de Actuación, "UTE Urbanizadora CC1" asume el compromiso de presentar los dos citados instrumentos de gestión, en el plazo de los cuatro meses subsiguientes a la adquisición de la condición real de Urbanizador, cumplidos los requisitos legales para ello.

En relación con las obras de urbanización, en el Plan de Actuación que contiene la memoria del Plan Parcial del Sector CC1.1 se manifiesta que al tercer año de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se llevará a cabo la terminación del 100% de la 1ª Fase de las obras de urbanización.

La voluntad de "UTE Urbanizadora CC1", de acelerar la ejecución del planeamiento a que se ha hecho referencia anteriormente, alcanza las obras de urbanización, por lo que, desde la presentación de este Programa de Actuación, "UTE Urbanizadora CC1" asume el compromiso de ejecutar la 1ª Fase de las obras de urbanización en el plazo de **TREINTA Y TRES (33) MESES** desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, a pesar de la enorme complejidad que supone la realización de las mismas en un ámbito de las dimensiones que nos ocupa. El cómputo del plazo citado, comenzará a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

La 2ª y 3ª Fase de las obras de urbanización, se acortarán en la misma proporción que se ha fijado para la 1ª Fase.

Se manifiesta la intención, de ejecutar simultáneamente las obras de Urbanización y de Edificación, 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 el Artículo 211 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

De acuerdo con lo anterior, y si bien la competencia en la materia corresponde a la administración municipal, el urbanizador podrá oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, teniendo derecho a ser informado previamente por el Ayuntamiento del otorgamiento de las licencias precisas para tales actos.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en los terrenos sometidos a la actuación urbanizadora hasta que, una vez aprobado el Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela de forma simultánea, al menos, a su edificación. En este supuesto, se establecerán mecanismos que permitan garantizar la coordinación de las obras de urbanización y edificación y la reparación de los desperfectos que se puedan ocasionar, por las obras de edificación, en la urbanización ya ejecutada.

7.- Garantías que aseguran la ejecución de la actuación.

Las mercantiles que componen "UTE Urbanizadora CC1" son empresas de contrastada solvencia, capaces de acometer la realización de la obra urbanizadora que se fundamenta en el Plan Parcial CC1.1 Cartagena Centro.

El volumen y las características de la financiación precisa para acometer la actuación que se programa, resultará de la concreción de varios elementos, como son la ordenación que definitivamente se apruebe en el Plan Parcial, las particularidades del Proyecto de Urbanización o las operaciones que pudieran requerir las resoluciones de otras administraciones. Para determinar la financiación que habrá de aportarse por el Urbanizador, también será preciso concretar el modo de participación del resto de propietarios en el soporte de los gastos de urbanización, bien mediante el pago de cuotas de urbanización, bien mediante la entrega de solares urbanizados, lo que no tendrá lugar hasta el momento en que se someta a información pública el Proyecto de Reparcelación, según dispone el número 2 del artículo 188 de la LSRM.

No obstante y sea cual fuere el montante de la financiación, que deba afrontar el Urbanizador, para desarrollar la actuación que nos ocupa, las mercantiles que constituyen "UTE Urbanizadora CC1", están en condiciones de garantizar la capacidad necesaria para ello. Como prueba, se acompaña a la presente propuesta de Programa de Actuación, sendas cartas de solvencia emitidas por las entidades CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO Y CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGON Y RIOJA (IBERCAJA), de fecha 20 de Septiembre de 2006 ambas, que acreditan la suficiencia de medios financieros para garantizar la ejecución de la obra urbanizadora del ámbito del Plan Parcial Sector CC1.1 y del resto de los compromisos que integran la actuación.

8.- Compromiso de prestación de fianza.

El apartado 1 del artículo 162 de la LSRM dispone, al respecto, lo siguiente:

"1. Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá constituir una garantía equivalente al diez por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad"

En el mismo sentido, el número 1 del artículo 188 de la Ley del Suelo citada, precepto correspondiente al *sistema de concurrencia* pero aplicable, en cuanto a la ejecución de la actuación, al *sistema de concertación indirecta* por expresa remisión del número 3 del artículo 179 de la LSRM, precisa el modo de prestación de las garantías en los siguientes términos:

"1. El adjudicatario del Programa de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir los deberes y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Programa aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los que ofreció, con derecho, en este caso, a la devolución de las garantías prestadas"

Es voluntad manifiesta de las mercantiles que componen "UTE Urbanizadora CC1", respetar escrupulosamente los enunciados de la legislación urbanística vigente, para lo que, dando cumplimiento a lo que establecen las normas transcritas y a lo requerido en el apartado f) de la Base Quinta de las del Concurso, "UTE Urbanizadora CC1" manifiesta su compromiso de constituir garantía suficiente en cuantía equivalente al diez por ciento de los costes de urbanización que resultan de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación.

A los costes citados, habrá que añadir los correspondientes a las medidas derivadas de las posibles resoluciones dictadas por otras administraciones.

Con carácter provisional y a la espera de la aprobación definitiva del Plan Parcial y de los instrumentos urbanísticos de Urbanización y Reparcelación, en esta propuesta se ha establecido el coste del Programa (excluido el coste de la compensación por el 10% del aprovechamiento) en la cantidad de Sesenta y Ocho Millones Cincuenta Mil Ciento Treinta y Nueve Euros (68.050.139 €), incluido IVA. Consiguientemente, el 10% que habrá de ser garantizado por "UTE Urbanizadora CC1" asciende a la cifra de Seis Millones Ochocientos Cinco Mil Trece Euros con Noventa Céntimos (6.805.013,90.-€).

Una vez iniciada la ejecución de la obra, cada fase establecida en el Proyecto de Urbanización debidamente ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento dará derecho al Urbanizador a solicitar del Ayuntamiento la reducción de la garantía presentada en la proporción correspondiente.

9.- Propuestas y compromisos complementarios

A) De conformidad con lo previsto en el artículo 106.d) de la L.S.R.M. se incrementa el aprovechamiento resultante del sector en un 10%.

Al objeto de compensar adecuadamente el plus de aprovechamiento propuesto con el correspondiente incremento de cesiones y dotaciones a que alude el indicado artículo 106.d) de la Ley del Suelo regional, y como contribución asimismo al conjunto de la Ciudad por las plusvalías que se genere a los propietarios, se propone la realización de obras a cargo de todos los propietarios, para el establecimiento de dotaciones o equipamientos públicos al servicio del Municipio hasta un montante de 9.600.000.-Euros, o, a voluntad de la Administración municipal, el ingreso de esta cantidad en la hacienda local para su destino a tal efecto.

10.- Otros compromisos derivados del planeamiento. Estimación de otros Gastos del Programa de Actuación.

En la Base Quinta de las que rigen el Concurso para la selección de Programa y de Urbanizador, se establece que:

"Asimismo, los Programas de Actuación que concurren al Concurso que se convoque para la selección de Urbanizador, deberán incluir el compromiso de asumir el cumplimiento de todas las determinaciones derivadas del planeamiento general y de desarrollo aplicables al Sector, según el Plan Parcial que resulte aprobado definitivamente".

En cumplimiento de este requisito, se considerará como parte inseparable de la actuación urbanizadora del ámbito del Plan Parcial CC1.1 Cartagena Centro, la ejecución de todas las medidas estipuladas por los instrumentos de planeamiento y por las posibles disposiciones dictadas por otras autoridades competentes. Los gastos que se ocasionen por este motivo, serán considerados como gastos de urbanización o gastos del Programa, a todos los efectos y, consecuentemente, deberán ser sufragados por los propietarios o titulares de derechos patrimoniales.

Como se ha señalado en el apartado 5 anterior, correspondiente a los capítulos también considerados como gastos de urbanización, las cantidades definitivas a afrontar por los propietarios serán las que se deriven de los Proyectos de Urbanización y Reparcación, que resulten finalmente aprobados.

incrementadas con las cantidades suplementarias que pudieran ser autorizadas tras la correspondiente aprobación de estos instrumentos de gestión.

Teniendo en cuenta el tiempo que ha de transcurrir hasta la aprobación definitiva de los citados proyectos, es de suponer que en los mismos se recojan gran parte de los gastos derivados de las actuaciones que dispongan las autoridades urbanísticas. No obstante, y dada la complejidad de las actuaciones pendientes, no se debe descartar la existencia de decisiones administrativas que impliquen variación en los costes del programa, adoptadas tras la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación. Los gastos derivados de estas decisiones, deberán ser afrontados también por los propietarios, de acuerdo con lo que contempla el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la LSRM.

11.- Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios de suelo.

El artículo 188 de la LSRM dispone, en su apartado 4, lo siguiente:

"4. Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios se atenderán a las determinaciones del planeamiento, del Programa de Actuación y del Proyecto de Reparcelación ..."

En cumplimiento de este mandato legal, el párrafo final de la base quinta, de las del Concurso, estipula:

"La propuesta de Programa de Actuación contendrá, conforme a lo establecido en el artículo 188 de la Ley Regional del Suelo, una regulación detallada de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, fijando las condiciones y los modos de realizar la retribución mediante cuotas de urbanización o solares urbanizados y la forma y plazos para establecer las garantías para el abono de las mismas, según sea el sistema de retribución al urbanizador por el que opten los propietarios de suelo en su caso."

En este sentido, mediante este apartado del Programa de Actuación se trataría de complementar y precisar las determinaciones de la LSRM, contenidas fundamentalmente en los artículos 188, 189 y 190, para dotar de un mayor grado de seguridad jurídica el entramado de relaciones entre el urbanizador adjudicatario de la actuación y los propietarios y titulares de derechos patrimoniales en la misma.

Las reglas que han de regir, las citadas relaciones son las siguientes:

Primera.- El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la actuación urbanizadora. Estos le serán compensados por los propietarios mediante retribución en terrenos edificables o en metálico.



Segunda.- Los propietarios participarán en la actuación mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1ª Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de los gastos de urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el planeamiento y el Proyecto de Reparcelación.

2ª Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

Tercera.- Los propietarios que expresamente declinen participar en la actuación, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo.

En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

Cuarta.- Los propietarios podrán ejercer los siguientes derechos:

a) Expresar su voluntad de retribuir en metálico la labor del urbanizador, mediante comunicación fehaciente que deberá dirigirse al Ayuntamiento y al urbanizador durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación. La citada comunicación deberá ir acompañada de las garantías, reales o financieras, suficientes para asegurar la retribución al urbanizador del importe de las cuotas a las que deba hacer frente el propietario, de acuerdo con el porcentaje que representen sus derechos respecto del total de la actuación. Este importe deberá incluir la cifra correspondiente al IVA.

b) Recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir.

c) Someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos de urbanización y reparcelación y, en general, para el desarrollo de la actuación, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

d) Exigir que el urbanizador ejecute la actuación con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante la supervise en los términos previstos por la Ley.

e) Manifestar su parecer respecto de la cuantía de los gastos de urbanización, tanto durante el periodo de información pública correspondiente a la tramitación del Proyecto de Reparcelación, como durante los procedimientos de aprobación

separada de cuotas de urbanización o variaciones de los gastos de urbanización. En ambos casos, la resolución de las discrepancias, si las hubiere, corresponderá al Ayuntamiento.

Quinta.- El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación y ser oído antes de la aprobación definitiva de ambos instrumentos.

b) Proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas no contempladas en el Programa de Actuación.

c) Ejercer su derecho a ser retribuido por los propietarios, bien mediante cuotas de urbanización o bien mediante la cesión en su favor de terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos que deban ser destinados al dominio público y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

e) Ceder total o parcialmente la condición de urbanizador en favor de tercero que se subrogue en sus deberes, previa autorización del Ayuntamiento.

f) Solicitar la resolución de la adjudicación, con las indemnizaciones que procedan, cuando se altere en más de un veinte por ciento el coste de los compromisos y deberes que haya asumido como consecuencia de decisiones de la Administración. Si la alteración no alcanza el veinte por ciento citado, tendrá derecho a ser compensado por las diferencias producidas.

Sexta.- El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, para el supuesto en que resulte de aplicación la modalidad de cesión de solares, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle de esta forma, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución.

b) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

c) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen en plazo, cada una de las obras que constituyan el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

Séptima.- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

12.- Retribución al urbanizador mediante la cesión de solares.

De conformidad con las posibilidades contenidas en la LSRM, "UTE Urbanizador CC1", opta por instrumentar la retribución del urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación, sin perjuicio de las facultades que el número 6 del artículo 189 de la citada Ley otorga a los propietarios de suelo incluidos en la unidad de actuación para optar por el abono en metálico de la citada retribución.

Así, los propietarios podrán contribuir proporcionalmente a las cargas de la urbanización aportando su primitivo terreno y recibiendo a cambio, en los términos que se establezcan, de forma definitiva, en el Proyecto de Reparcelación, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización. Será por tanto el mencionado proyecto el que se encargue de establecer los criterios de valoración oportunos para esta modalidad de retribución.

12.1. Estimación de los gastos del Programa.

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"

Queda claro, por tanto, el alcance de los gastos que deben ser sufragados por los propietarios y que pasamos a precisar en los términos que siguen.

De acuerdo con las estimaciones realizadas en el número 5 de la presente propuesta de Programa, los gastos de urbanización (obras, honorarios e indemnizaciones) que allí se detallan, con el carácter provisional que se señaló, ascienden a la suma de Cincuenta y Ocho Millones Seiscientos Sesenta y Tres Mil Novecientos Trece Euros (58.663.913.-€), cantidad que será incrementada con el correspondiente IVA.

Sin embargo, con este capítulo no se agotan los gastos a los que se debe hacer frente para llevar a efecto la actuación urbanizadora de acuerdo con las determinaciones del planeamiento aplicable. En este sentido y como anteriormente se ha razonado, los gastos del Programa que han de ser sufragados por los propietarios y titulares de derechos patrimoniales deben incluir lo relativo a otros compromisos derivados del planeamiento que ya se han descrito en los números 9 y 10 de esta propuesta de Programa de Actuación, en concreto, los 9.600.000 € contemplados como redención del plus de aprovechamiento urbanístico.

El inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la LSRM señala:

"Las variaciones en los gastos de urbanización, aprobadas y no imputables al urbanizador, se saldarán mediante compensaciones en metálico".

Por lo establecido en el párrafo transcrito anteriormente, cualquier variación en los gastos de urbanización, posterior a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, motivada por decisiones de la Administración se saldarán por los propietarios mediante compensaciones en metálico.

En resumen: a salvo de las circunstancias recogidas en los párrafos anteriores, el conjunto de los gastos previstos para la ejecución del Programa (obras de urbanización, más honorarios, más indemnizaciones, mas compensación plus de aprovechamiento, mas beneficio de urbanizador) asciende a la cantidad de Sesenta y Ocho Millones Doscientos Sesenta y Tres Mil Novecientos Trece Euros (68.263.913.-€).

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	45.890.875 €
PRESUPUESTO INDEMNIZACIONES	3.652.000 €
PRESUPUESTO PROYECTOS Y OTROS	1.469.224 €
TOTAL	51.012.099 €
G.G. (10%) + B.I. (5%)	7.651.814 €
TOTAL PRESUPUESTO COSTE URBANIZACION	58.663.913 €
I.V.A.	9.386.226 €
TOTAL	68.050.139 €
COMPENSACION PLUS APROVECHAMIENTO	9.600.000 €
TOTAL GENERAL	77.650.139 €

Por tanto, la estimación de los gastos totales del Programa asciende a la cantidad de de Sesenta y Ocho Millones Doscientos Sesenta y Tres Mil Novecientos Trece Euros (68.263.913.-€), cantidad que será incrementada con el correspondiente IVA.

13.- Retribución al Urbanizador mediante pago en metálico.

13.1. Determinación de la cuantía de la retribución.

Alternativamente y de forma subsidiaria en relación con la opción anterior, consistente en instrumentar la retribución del Urbanizador mediante parte de los solares resultantes de la actuación, los propietarios podrán contribuir a sufragar los gastos de urbanización descritos en metálico, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda recibir.

Las cuotas a abonar se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación y en la cuenta de liquidación provisional. Esta deuda se garantizará, por cada propietario de conformidad con las disposiciones que, al respecto, establece la LSRM.

De acuerdo con lo prevenido en el artículo 189.6 de la LSRM, esta opción deberá ejercitarse expresamente, por los propietarios que lo deseen, antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, mediante comunicación fehaciente que deberá dirigirse al Ayuntamiento y al Urbanizador, durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación. La citada comunicación deberá ir acompañada de las garantías, financieras o reales, suficientes para asegurar la retribución al Urbanizador del importe de las cuotas a las que deba hacer frente el propietario, incluido el IVA correspondiente, de acuerdo con el porcentaje que representen sus derechos respecto del total de la actuación.

En caso de que no se produzca el ejercicio de la opción citada, se entenderá que el propietario opta por instrumentar el pago al Urbanizador mediante la entrega de parte de los terrenos urbanizados que deberían adjudicarse, de acuerdo con la proporción establecida en el epígrafe correspondiente de esta Proposición.

Los gastos del Programa a sufragar por los titulares de derechos en la unidad de actuación, son equivalentes a los que se han expuesto en el número 12 anterior, en el subapartado 12.1 titulado "Estimación de los gastos del Programa", ascendiendo a la cantidad de de Sesenta y Ocho Millones Doscientos Sesenta y Tres Mil Novecientos Trece Euros (68.263.913.-€), cantidad que será incrementada con el correspondiente IVA.

No obstante, y como se señaló en el apartado citado, estas cifras tienen un carácter provisional, debiendo concretarse las mismas a partir de lo que establezcan los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

También será de aplicación, respecto de la variación de los costes del Programa debido a la adopción de medidas, urbanísticas u otras, adoptadas con posterioridad a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, lo dispuesto en el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la LSRM.

En caso de que no se produzca la sustitución del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita por su equivalente económico, los costes de urbanización correspondientes al aprovechamiento cedido al Ayuntamiento, recaerán sobre el resto de los propietarios de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con su porcentaje final de participación, incrementándose la repercusión por unidad de aprovechamiento homogeneizado (en este caso coincide con la edificabilidad, como hemos expuesto anteriormente).

A partir de la cifra que resulte se podrá determinar la cantidad que debe abonar cada titular de derechos de aprovechamiento urbanístico, para hacer frente a los gastos de urbanización, cantidad que debe figurar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y en la cuenta de liquidación provisional que le acompaña.

13.2. Reglas para el abono de la retribución

a) 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. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de Programa o, en su caso, con la modificada aprobada por el Ayuntamiento.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes. Transcurrido éste podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el Urbanizador de las correspondientes cuotas.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del Proyecto de Reparcelación.

En todo caso, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación:

1) El Urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas a que hubiera lugar en caso de excesos de adjudicación en favor del propietario.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectará a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a carga

parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Las cuotas de urbanización se abonarán mensualmente por los propietarios, de acuerdo con el importe correspondiente a las certificaciones relativas a la obra que se haya ejecutado, previa aprobación de las cantidades por el Ayuntamiento.

El abono de estas cuotas tiene el concepto de pago a cuenta. Para que pueda producirse, el Urbanizador presentará al Ayuntamiento los datos sobre las certificaciones suscritas por el Director de las obras y sobre el importe de las cuotas que corresponda abonar a cada propietario. El Ayuntamiento, de forma expresa, deberá aprobar las citadas cuotas en el plazo máximo de un mes, bastando dicha resolución municipal para la reclamación por el Urbanizador de las correspondientes cuotas.

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la garantía correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del Urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del Urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada, al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) 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.

CONCLUSIÓN

Conforme a los apartados anteriores se da por concluida la redacción del presente Texto Refundido del Programa de Actuación del Plan Parcial "Sector 1 C.C. 1", todo ello conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En Cartagena, Octubre de 2007.

"UTE Urbanizadora CC1"

Fdo.: D. Agustín Alonso Conesa

Equipo redactor

Fdo.: D. Tomás Amat Tuduri

TEMPORALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

PARTIDAS	1 AÑO	2 AÑO	3 AÑO	4 AÑO	5 AÑO	6 AÑO	7 AÑO	8 AÑO	TOTAL P.E.M.	TOTAL P.E.C.	COSTE URBANIZACIÓN
ACOMETIDA AGUA		369.021,98	369.021,98	369.021,98					795.306,00	954.387,20	1.107.065,95
ACOMETIDA PLUVIALES		763.180,70	763.180,70	763.180,70					1.644.786,00	1.973.743,20	2.289.542,11
ACOMETIDA SANEAMIENTO		90.664,67	90.664,67	90.664,67					195.398,00	234.477,60	271.994,02
CONEXIÓN VIARIA Y S.G	1.644.363,48	1.644.363,48	1.644.363,48	1.644.363,48	1.644.363,48				5.906.478,00	7.087.773,60	8.221.817,38
CONEXIÓN ELÉCTRICA		1.552.971,99	1.552.971,99	1.552.971,99	1.552.971,99	1.552.971,99			5.578.204,00	6.693.844,80	7.764.859,97
ACOMETIDA TELECOMUNIC.		24.360,00	24.360,00	24.360,00	24.360,00				70.000,00	84.000,00	97.440,00
S.G.ESPACIOS LIBRES		1.456.779,70	1.456.779,70	1.456.779,70	1.456.779,70	1.456.779,70			7.325.760,00	8.790.912,00	10.197.457,92
PARKING SUBTERRANEO		1.491.428,57	1.491.428,57	1.491.428,57	1.491.428,57	1.491.428,57			7.500.000,00	9.000.000,00	10.440.000,00
VIARIO SECTOR		1.249.208,18	1.249.208,18	1.249.208,18	1.249.208,18	1.249.208,18			5.384.518,00	6.461.421,80	7.495.249,08
RED FCALES		62.138,88	62.138,88	62.138,88	62.138,88	62.138,88			223.200,00	267.840,00	310.694,40
RED PLUVIALES		40.340,16	40.340,16	40.340,16	40.340,16	40.340,16			144.900,00	173.880,00	201.700,80
RED AGUA		335.149,06	335.149,06	335.149,06	335.149,06	335.149,06			1.203.840,00	1.444.608,00	1.675.745,28
RED ELÉCTRICA		550.676,87	550.676,87	550.676,87	550.676,87	550.676,87			1.978.006,00	2.373.607,20	2.753.384,35
ALUMBRADO PÚBLICO		12.249,60	12.249,60	12.249,60	12.249,60	12.249,60			44.000,00	52.800,00	61.248,00
RED TELEFONIA		57.536,00	57.536,00	57.536,00	57.536,00	57.536,00			248.000,00	297.600,00	345.216,00
INDEMNIZACIONES	4.236.320,00										4.236.320,00
PROYECTOS Y OTROS	1.704.299,84										1.704.299,84
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	1.109.513,03	1.109.513,03	1.109.513,03	1.109.513,03	1.109.513,03	1.109.513,03					8.876.104,24
COMP. PLUS APROVECHAMIENTO	9.600.000,00										9.600.000,00
TOTAL POR AÑOS	18.294.496,55	8.502.284,13	10.797.333,28	10.809.582,88	9.596.715,52	7.917.992,04	6.365.020,05	5.376.715,08	38.242.396,00	45.890.875,20	77.650.139,31
TOTAL POR ETAPAS		48.403.696,63				29.246.442,68					
TOTAL INVERSIÓN											