

INDICE GENERAL

I MEMORIA

- 1 Antecedentes.
- 2 Iniciativa.
- 3 Normativa aplicable.
- 4 Características urbanísticas del polígono.
- 5 Objeto de la reparcelación.
- 6 Valoración de las fincas aportadas.
- 7 Valoración de las fincas adjudicadas.
- 8 Fincas aportadas.
- 9 Fincas resultantes.
- 10 Justificación de la Cuenta de liquidación provisional.

II CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

III FICHAS DE FINCAS APORTADAS

IV FICHAS DE FINCAS RESULTANTES ESCRITAS

V FICHAS DE FINCAS RESULTANTES GRAFICAS

VI ANEXO 1: CONVENIO

VII ANEXO 2: CERTIFICACION REGISTRO DE LA PROPIEDAD

VIII DOCUMENTACION GRAFICA

- P1 Situación y emplazamiento.
- P2 Estado actual. Topográfico. Delimitación UA y UUI.
- P3 Clasificación del suelo. Sistemas generales.
- P4 Ordenación.
- P5 Fincas aportadas.
- P6 Fincas resultantes.
- P7 Adjudicación fincas aprovechamiento privado.
- P8 Adjudicación sistemas locales.
- P9 Adjudicación sistemas generales.
- P10 Adjudicación dominio público. Sistema gral. viario.
- P11 Superposición fincas aportadas y resultantes.

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA DEL SECTOR EL HONDON, DE CARTAGENA.

1 Antecedentes.

El punto de partida de este Proyecto de Reparcelación es la Modificación puntual nº 114 del Plan General de Cartagena (Mp nº 144 del PGC), aprobada definitivamente por el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes en resolución de fecha 2 de octubre de 2007 y publicada en el BORM de fecha 15 de noviembre de 2007.

A nivel de planeamiento derivado, el Pleno del Ayuntamiento de Cartagena aprobó en fecha 23 de julio de 2008 el Plan Parcial Sector El Hondón, publicado en BORM nº 268, de 19 de noviembre de 2009, que delimita una única unidad de actuación.

En cuanto al sistema de actuación, el Plan Parcial otorgó preferencia a los de iniciativa privada y la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, amparándose en dicha previsión, en fecha 20 de octubre de 2008, a instancia de la petición de aplicación del sistema de concertación indirecta para la gestión de la unidad de actuación única del Plan Parcial del Sector del Hondón formulada por la sociedad Polígono para el desarrollo de Cartagena, S.A. (PODECASA), acordó:

“1º) Iniciar el procedimiento de promoción de concurrencia entre los propietarios de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial Sector El Hondón, para la adjudicación de concurso tendente a obtener la condición de urbanizador de la unidad.

2º) Aprobar las bases del concurso según documento adjunto, notificando individualmente dichas bases y el presente acuerdo a cada uno de los propietarios de la unidad,

procediendo en lo demás según dispone el artículo 179 del Decreto Legislativo 1/2005, de 11 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.”

Seguidos los trámites pertinentes, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de febrero de 2.010, ha sido aprobado inicialmente el “Programa de actuación urbanística para el desarrollo de la actuación urbanizadora de la unidad de actuación única del Plan Parcial del sector El Hodndón, de Cartagena”, designando urbanizador a SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U.

2 Iniciativa

SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U., en cualidad de agente urbanizador, con la legitimidad derivada del nombramiento contenido en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena de fecha 12 de febrero de 2.010 y dando cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Programa de Actuación urbanística, presenta este Proyecto de Reparcelación en la modalidad de concertación indirecta.

3 Normativa aplicable.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de conformidad con el planeamiento y la normativa urbanística vigente. En este sentido, se ha considerado el planeamiento detallado anteriormente, el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, de aprobación del Texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de aprobación del Texto refundido de la Ley de Suelo (TRLS), el Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, de aprobación del Reglamento de Gestión Urbanística, y demás normativa aplicable. El “Programa de actuación urbanística para el desarrollo de la actuación

urbanizadora de la unidad de actuación única del Plan Parcial del sector El Hondón, de Cartagena" integrará el sistema de fuentes una vez entre en vigor.

4 Características urbanísticas de la unidad de actuación.

El ámbito geográfico de la unidad de actuación única del Plan Parcial del Hondón ocupa los terrenos de la antigua fábrica de Explosivos Río Tinto y otros colindantes, situados en el paraje de la denominada Área del Hondón, en una superficie total de 926.308,60 m².

La Unidad Urbanística integrada la conforma también el Cabezo de la Viuda, de 49.500,37 m², que queda fuera de la unidad de actuación objeto de la presente reparcelación ya que el planeamiento le otorga la naturaleza de sistema general no vinculado y por tanto no corresponde a la unidad de gestión ni su obtención ni su ejecución, conforme dispone el artículo 80.4 TRLSRM.

Dentro de la superficie de 926.308,60 m² que conforma la unidad de actuación, debemos distinguir la superficie de 815.742,17 m² que constituye la comunidad reparcelatoria y el resto, de 110.566,43 m², integrada por la superficie de sistemas generales existentes que se mantienen en la nueva ordenación. Confrontar el cuadro de fincas aportadas.

El ámbito de la unidad de actuación está situado al Este del Ensanche de Cartagena, entre el trazado del ferrocarril a Madrid y el Cabezo de la Viuda, y limitados al Norte por el trazado del ferrocarril a Escombreras y al Sur por la carretera de la Unión.

Conforme se deriva del planeamiento vigente que se ha referenciado y de la medición derivada del topográfico aportado, la superficie total de la unidad de actuación se distribuye como sigue:

Zonas:

Vc A1 VPP / Vc A1 / Vc A2 / / Vc A3 / Vc A4 / Vc B1 / / Vc B1' / Vc B2 / Vc B3 / / Vc C / Vc D / Vc D'	192.379,00 m2s
<u>Subtotal</u>	<u>192.379,00 m2s</u>

Sistemas locales:

Vialidad local	218.231,34 m2s
Equipamientos locales genéricos	159.829,00 m2s
Zonas verdes y espacios libres locales	64.034,00 m2s
<u>Subtotal</u>	<u>442.094,34 m2s</u>

Sistemas generales:

Sistema general espacios libres	95.327,48 m2s
Sistema general equipamientos	81.500,18 m2s
Sistema general viario	104.945,77 m2s
Sistema general ferroviario	10.061,83 m2s
<u>Subtotal</u>	<u>291.835,26 m2s</u>

Total Unidad de Actuación 926.308,60 m2s

Sistemas generales no vinculados:

Cabezo de la Viuda 49.500,37 m2s

Total Unidad urbanística integrada 975.808,97 m2s

El aprovechamiento urbanístico privado se destinará al uso principal residencial y en menor medida al uso comercial, según el siguiente desglose por modalidades de uso:

Zonas:Techo residencial:

Vivienda libre	490.361,00 m2t
VPP	54.486,00 m2t
<u>Subtotal</u>	<u>544.847,00 m2t</u>

Techo uso comercial (obligatorio): 55.153,00 m2t

Subtotal 55.153,00 m2t

Total m2t zonas 600.000,00 m2t

5 Objeto de la reparcelación.

El presente Proyecto responde a la necesidad de proceder a la gestión urbanística de la unidad de actuación única del Plan Parcial del Hondón, y tiene por objeto el ajuste de la estructura de propiedad actual a la parcelación derivada de la ordenación urbanística y la cesión del suelo fijada por imperativo legal.

6 Valoración de las fincas aportadas.

El valor aplicable al suelo propiedad de PODECASA, SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. y REYAL URBIS, S.A. se rige por los pactos suscritos por las partes en el Convenio de 14 de febrero de 2.002, en que se fijan los porcentajes de participación en derechos urbanísticos, una vez deducido el 10% de cesión a la administración actuante. La razón de los citados porcentajes obedece a la necesidad de ponderar al alza el suelo copropiedad de SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. y REYAL URBIS, S.A., actuales causahabientes de Ercrós Industrial, S.A., por los gastos que teniendo la consideración legal de costes de urbanización, como son los de cese de la actividad fabril, el derribo y desmantelamiento de instalaciones y edificios y su valor, fueron pagados de parte y por adelantado por razones de seguridad.

Los porcentajes de participación en aprovechamiento son del 48,87% para PODECASA y del 51,13% conjunto para SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. y REYAL URBIS, S.A., actuales causahabientes de Ercros Industrial, S.A.

El contenido del Convenio no afecta a los demás titulares de suelo, que computan sus derechos de aprovechamiento de forma proporcional a la superficie del suelo que aportan, conforme dispone el artículo 175.2.a) del TRLSRM y los artículos 8.1.c y 27.1 TRLS.

7 Valoración de las fincas adjudicadas.

De conformidad con el artículo 175.2 b) del TRLSRM y los artículos 21.1.a), 2.a), 24.1.a), b), 27 y 28 del TRLS, el valor del suelo adjudicado se fundamenta en la aplicación del método del valor residual estático a partir de la consideración del valor en venta del suelo debidamente urbanizado.

El valor por metro cuadrado de techo edificable urbanizado del uso predominante (residencial libre) se establece en **486,74 €/m²t**, que se ha obtenido a partir de la aplicación de los "Criterios Técnicos para la tasación de Valor de venta de determinados aprovechamientos urbanísticos municipales en unidades de actuación. Oct. 2008". Seguidamente se razona el procedimiento seguido para la concreción de las variables que contempla:

a Valor del aprovechamiento básico:

Se parte de los módulos de valor unitario de repercusión del suelo urbanizado, computados por el método residual estático, para el uso predominante de vivienda libre (540,83 €/m²t) y el uso de vivienda protección oficial de régimen general (434,90 €/m²t).

Tal como consta en el cuerpo explicativo del documento de Criterios Técnicos, los valores unitarios de repercusión del suelo urbanizado para el uso de vivienda libre "han sido calculados mediante el método residual estático, utilizando los valores medios de venta obtenidos tras análisis de mercado, por tasaciones aportadas y tras el estudio realizado por los técnicos municipales; los costes de construcción son los que resultan de aplicar los módulos de valoración del COAMU."

En el caso de la vivienda de protección oficial de régimen general, se ha partido de los valores oficiales vigentes fijados por el Decreto 321/2.009, de 2 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Murcia, por el que se regula el Plan

Regional de Vivienda para el cuatrienio 2.009 - 2.012, en base al Acuerdo de 23 de diciembre de 2.010, que establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2.011.

El desglose de valores aplicados es el siguiente:

CALCULO VALORES DE SUELO Y COEFICIENTES DE REPARCELACION:			
	VL	VPP	Comercial obl.
	€/m2	€/m2	€/m2
Coste ejecución material unitario	517,50 €/m2	450,00 €/m2	517,50 €/m2
Demás costes	429,98 €/m2	218,75 €/m2	429,98 €/m2
Total costes construcción	947,48 €/m2	668,75 €/m2	947,48 €/m2
Valor venta m2 útil	2.268,75 €	1.576,64 €	2.268,75 €
Factor conversión m2 útiles a construidos	0,8	0,8	0,8
Valor venta m2 construido	1.815,00 €/m2	1.261,31 €/m2	1.815,00 €/m2
% Beneficio	18%	12,50%	24%
Beneficio sobre m2 construido	326,70 €/m2	157,66 €/m2	435,60 €/m2
Valor repercusión del suelo (módulo)	540,83 €/m2	434,90 €/m2	431,93 €/m2
Coeficiente emplazamiento	1	1	1
Coeficiente uso	1	1	0,6
Coeficiente tipología: colectiva	1	1	1
Coeficiente alineación: vial	1	1	1
Coeficiente índice edificabilidad	0,9	0,9	0,9
Valor repercusión del suelo ponderado	486,74	391,41	233,24
Coeficiente homogeneización	1,0000	0,8041	0,4792

Se quiere precisar que los porcentajes de beneficio asignados a los usos de vivienda libre, vivienda protegida y uso comercial difieren de las propuestas en el documento de criterios de referencia, en aplicación de la Orden EHA/3011/2.007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. En méritos de la Orden EHA/3011/2.007, el porcentaje de beneficio aplicado en este proyecto de reparcelación para el cálculo del módulo base para el uso de viviendas de primera residencia es de 18% y para el uso comercial, del 24%. Dado que la citada Orden no se refiere de forma específica al uso de viviendas protegidas, se ha considerado el que se ajustaría

mejor a la realidad de mercado, que es el coeficiente del 12,5%.

b. Coeficientes de ponderación del módulo:

Zona o emplazamiento: área central: 1

Uso: residencial: 1; productivo: 0,6

Alineación: Vial: 1

Tipología: colectiva: 1

Indice de edificabilidad: 0,90

Condiciones especiales: -

Confrontar su aplicación al módulo en el cuadro anterior.

c. Estimación de gastos necesarios para la obtención de suelo urbanizado:

El conjunto de los gastos de urbanización por los conceptos del artículo 160 de la LSRM se estima ascenderá a la suma de 75.804.046,74 € (SETENTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS), IVA a parte, según el siguiente desglose:

ESTIMACIÓN COSTES DE URBANIZACION: (ART. 160 LSRM)	
a) HONORARIOS	
Proyectos y gestión	3.951.869,50 €
subtotal	3.951.869,50 €
b) INDEMNIZACIONES	
Cultivos	0,00 €
Edificaciones	0,00 €
Arrendamientos	0,00 €
Actividades	0,00 €
subtotal	0,00 €
c) OBRA	
Trabajos previos y movimiento de tierras	12.582.360,48 €
Firmes y pavimentos	13.181.908,43 €
Red de aguas pluviales	9.059.356,84 €
Red de aguas residuales	3.051.213,13 €
Red de energía eléctrica	8.121.776,58 €
Red de abastecimiento	2.211.222,92 €
Red de gas	679.844,41 €
Red de telecomunicaciones	857.887,50 €
Red de alumbrado	2.292.535,00 €
Jardinería y riego	1.866.600,00 €
Zonas verdes	8.378.795,95 €
Mobiliario urbano	100.000,00 €
Señalización, balizamiento y defensa obras	2.118.676,00 €
Desvíos provisionales	600.000,00 €
Estructuras	6.750.000,00 €
subtotal	71.852.177,24 €
TOTAL (sin IVA)	75.804.046,74 €

Esta cifra es provisional, basada en los restringidos datos del Plan Parcial y en las aproximaciones elaboradas en relación con el resto de los conceptos incluidos en este apartado. Las cantidades definitivas a afrontar por los propietarios serán las que se deriven del Proyecto de Urbanización que resulte finalmente aprobado, incrementadas con las cantidades suplementarias que pudieran ser autorizadas tras la correspondiente aprobación de los instrumentos de gestión urbanística, es decir, incrementadas con las cantidades que pudieran derivarse de

las decisiones administrativas que impliquen variación en los costes del Programa, adoptadas tras la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 190.1.c, el inciso final del segundo párrafo del número 2 del artículo 188 de la LSRM y demás aplicables.

d. Coeficientes ponderadores del proyecto de reparcelación:

Tomando como referencia el uso de vivienda libre, procede aplicar los siguientes coeficientes ponderadores a los demás usos urbanísticos:

Vivienda libre:	1,0000
VPP (régimen general):	0,8041
Comercial:	0,4792

Confrontar el cuadro de cálculo justificativo del apartado a.

En aplicación de los anteriores ponderadores, el valor de las parcelas resultantes en este documento de equidistribución consta desglosado en el cuadro de adjudicación, al que se hace remisión (apartado 9.c).

e. Prima de riesgo y tasa libre de riesgo:

Prima de riesgo:

El cálculo de la prima de riesgo deriva de la Orden EHA/3011/2007 para el uso de viviendas de primera residencia (8%) y comercial (12%), que este proyecto ha ponderado en función de la intensidad de dichos usos en el Plan Parcial, según consta en el siguiente cuadro:

usos	m2t	% usos	Prima base	% prima
VL / VPP (1a residencia)	544.847,00	90,81	8	7,26
Comercial oblig.	55.153,00	9,19	12	1,10
totales	600.000,00	100,00		8,37

Tasa libre de riesgo:

La tasa libre de riesgo corresponde al tipo de la deuda pública de plazo entre 2 a 6 años según la Orden ECO/805/2.003, y a marzo de 2.011 es del 2,758%.

Suma de primas:

Tasa LR*	Prima R	Primas suma
3,676%	8,37%	1,1204

f. Valor suelo sin incorporación al proceso urbanístico:

En aplicación del artículo 27.2 TRLS, dicho valor resulta del siguiente cálculo:

Valor (€) suelo urbanizado	Valor (€) costes urbanización	Tasa LR*	Prima R	Primas suma	Valor (€) suelo bruto sin urbanizar	€/UA suelo bruto sin urbanizar
272.869.529,67 €	75.804.046,74 €	3,676%	8,37%	1,1204	187.935.881,06 €	335,24

g. Tasa de intercambio para el pago de los costes de urbanización en terrenos:

En aplicación del PAU (apartado 2.12), de los artículos 26.3, 24.1.c y 27 TRLS y de las normas de valoración de bienes inmuebles contenidas en la Orden ECO/805/2.003, a las que remite la Disposición Transitoria tercera del TRLS, el cálculo de la tasa de intercambio incorpora la suma de primas según consta en el siguiente cuadro, dado que el pago en terrenos supone para el agente que opta por tal sistema la salida del proceso para el suelo que utiliza como medio de pago:

Valor (€) costes urbanización	Valor (€) suelo bruto -10%	Primas suma	%
75.804.046,74 €	245.582.576,70 €	1,1204	34,58

La cuantía de esta tasa es provisional y queda sujeta a las variaciones que experimenten, al amparo de la legislación aplicable y del PAU, los factores que la integran.

12

8 Fincas aportadas.

a Superficie reparcelada.

La superficie total a reparcelar de la unidad de actuación es de 926.308,60 m², si bien la comunidad de reparcelación, integrada por las fincas aportadas con derechos y deberes urbanísticos, la constituye únicamente la superficie de 815.742,17 m², dado que en esta última no se incluyen los sistemas generales existentes que se conserven en la nueva ordenación, cuales son la Autovía actual (sistema general viario -finca aportada n°25-) y la línea actual del Ferrocarril a Escombreras (sistema general ferroviario - finca aportada n°26-). Se deja constancia de que el sistema general viario ve incrementada su superficie como consecuencia de la medición topográfica realizada en este proyecto, lo que se refleja en las fichas de aportación (n°25) y de adjudicación correspondientes (n°s 102 y 103).

b Relación de propiedades y propietarios.

Las personas, físicas y jurídicas, titulares de derechos y deberes compensatorios a los efectos de la redacción de este proyecto de reparcelación son las que constan en el siguiente cuadro. Ello sin perjuicio del deber preceptivo de cesión al Ayuntamiento del suelo donde se ubique el 10% del aprovechamiento medio.

Cuadro de fincas aportadas:

Relación de titulares y domicilios:

Solvía Development, S.L.U.

antes denominada **Promociones Argañosa, S.L.**, según escritura de cambio de denominación otorgada ante el notario de Sabadell, Javier Micó Giner, el 30 de diciembre de 2.008, protocolo 7.549, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 40.876, folio 102, hoja 352.663, inscripción 24, de 20 de enero de 2.009. Esta escritura de cambio de denominación se aportará conjuntamente con el presente proyecto de reparcelación para su debida constancia en el Registro de la Propiedad de Cartagena, donde Solvia Development, S.L.U. todavía consta con la denominación de Promociones Argañosa, S.L.

Avda. Diagonal 407 bis, planta 21. 08008 Barcelona

Polígono para el desarrollo de Cartagena, S.A. (PODECASA)

C/ San Miguel 8, 3ª planta, 30201 Cartagena.

Reyal Urbis, S.A.

C/ Pintor Villacís, 2º 1ª, 30003 Murcia.

Administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF)

Plaza Industria 1, 30002 Murcia.

Pedro Pedreño Marín

(se desconoce)

c Fichas explicativas.

De un total de 26 fincas aportadas, únicamente 24 de ellas tienen derechos y deberes compensatorios e integran la comunidad de reparcelación. Su detalle consta en las fichas registrales anexas (nºs 1 a 24). Cabe destacar:

1. Que hay cuatro fincas que exceden de los límites del sector, por lo que se ha procedido a practicar las correspondientes segregaciones previas.

2. Suelo patrimonial del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), fincas aportadas n°s 20 a 24:

Sólo consta inscrita en el Registro de la propiedad una finca patrimonial propiedad de ADIF (ficha finca aportada n°24). Por ello, mediante este proyecto se procede a inmatricular la práctica totalidad del suelo patrimonial de dicha compañía (fichas fincas aportadas n°s 20 a 23); la superficie de las fincas que se inmatriculan ha sido restada de las fincas inscritas por donde transcurren o donde se hallan mediante la correspondiente medición topográfica realizada en este proyecto, por lo que no puede darse la inscripción de superficies dobladas.

Entre las aportadas, hay también dos fincas sin derechos compensatorios, que se corresponden con los sistemas generales existentes, viario y ferroviario; confrontar cuadro anterior. Su detalle consta en las fichas de las fincas aportadas n°s 25 y 26, de las que cabe destacar:

1. Suelo de dominio público viario del Estado Español - Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras de Murcia, Avda. Alfonso X El Sabio, 6 (E.A.S.M.) 30071 Murcia:

No consta inscrita en el Registro de la propiedad ninguna finca de dominio público viario del Estado Español. Con la finalidad de salvar ese vacío registral, mediante este proyecto se procede a inmatricular el suelo de dominio público viario del Estado Español - Ministerio de Fomento (ficha de la finca aportada n°25); la superficie que se inmatricula ha sido restada de las fincas registrales por donde transcurre la actual autovía mediante la correspondiente medición topográfica realizada en este proyecto, por lo que no puede darse la inscripción de superficies dobladas.

2. Suelo de dominio público ferroviario del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF):

No consta inscrita en el Registro de la propiedad ninguna finca de dominio público de ADIF. Con la finalidad de salvar ese vacío registral, mediante este proyecto se procede a inmatricular el suelo de dominio público ferroviario de dicha compañía (ficha de la finca aportada nº26); se ha restado dicha superficie de las fincas registrales por las que transcurre la vía actual mediante la correspondiente medición topográfica realizada en este proyecto, por lo que no puede darse la inscripción de superficies dobladas.

9 Fincas resultantes.

a Fincas con aprovechamiento lucrativo.

Los 600.000 m2 de techo compensable se distribuyen en 60 parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo, con las características que constan en el cuadro del apartado c) del presente título y en las fichas de fincas resultantes escritas y gráficas anexas.

De conformidad con el Plan Parcial, las resultantes nºs 1 a 45 (mitad Norte del ámbito) integran la segunda fase de ejecución del sector y las resultantes nºs 46 a 60 (mitad Sur del ámbito), la primera. Se ha procurado que la adjudicación de fincas resultantes a los propietarios mayoritarios de suelo fuera proporcional en ambas fases de ejecución y, para todos ellos, la mayor proximidad posible a sus fincas de origen.

La VPP ha sido adjudicada íntegramente al Ayuntamiento de Cartagena en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento medio en las fincas resultantes 1 (parcela 1), 4 (parcela 3), 7 (parcela 5), 16 (parcela 11), 19 (parcela 13), 27 (parcela 19.1), 33 (parcela 23) y 36 (parcela 25). También se adjudica al Ayuntamiento suelo de aprovechamiento libre

y comercial opcional en PB en las fincas resultantes 16 (parcela 11) y 22 (parcela 15).

b Suelo dotacional.

Los sistemas dotacionales se dividen en locales y generales y constan descritos registralmente en 46 fincas resultantes de esta naturaleza, cuyo detalle consta en las fichas de fincas resultantes escritas anexas.

Sistemas locales:

Constituido por 40 fincas, de las que 15 están destinadas a equipamiento y 25 a zona verde y espacios libres. Se hace remisión al cuadro del apartado c) del presente título.

Sistemas generales:

Constituido por 6 fincas resultantes, reflejadas en el cuadro del apartado c) del presente título, de las que cabe destacar los siguientes aspectos:

1. El sistema general ferroviario mantiene la superficie y trazado de aportación, como se refleja en la finca aportada nº26 y la resultante nº104.
2. El sistema general viario ve incrementada su superficie como consecuencia de la medición topográfica realizada en este proyecto, lo que se refleja en las fichas de aportación (nº25) y de adjudicación correspondientes (nºs 102 y 103).
3. Los sistemas generales de espacios libres (finca resultante nº105) y de equipamientos (finca resultante nº106) están situados en la parte este del sector circundando el Cabezo de la Viuda.

c Cuadro de adjudicación:

10 Justificación de la Cuenta de Liquidación provisional.

La cuenta de liquidación provisional, en términos generales, determina las cantidades que corresponde abonar o percibir a los interesados en la reparcelación como resultado del proceso de distribución de beneficios y cargas.

Los costes que constan en el apartado 7.c, a los que quedarán afectas registralmente las parcelas resultantes, son provisionales hasta que no se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación de conformidad con lo previsto en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, de aprobación del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Según acuerdo entre PODECASA, SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U. Y REYAL URBIS, S.A., las fincas que se adjudican a estas tres compañías en este Proyecto de Reparcelación quedarán afectas a la carga individualizada de costear los trabajos de saneamiento del suelo como garantía real de la ejecución de los mismos, ello sin perjuicio de los pactos inter partes que puedan existir, como es el caso de Reyal Urbis, S.A., en que la obligación de saneamiento del suelo de su propiedad ha asumido la empresa ERCROS en la escritura otorgada ante el notario de Madrid, Angel Martínez Sanchiz, el 13 de mayo de 2004, protocolo 1.353. El coste total de descontaminación se estima en este momento en 40.980.000 €, IVA a parte. La afección individualizada por saneamiento no afecta las fincas adjudicadas a los demás propietarios de suelo. La presente garantía real por saneamiento se registrará por las mismas normas que la afección legal por costes de urbanización.

Mayo 2013.

M. Mercè Griera Pujol, abogada

Ernest Nieto Miró, arquitecto.

II CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL