



D. ANDRÉS RUIZ LEÓN, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.

CERTIFICA.- Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la **Junta de Gobierno Local** el **día diecisiete de abril de dos mil diecinueve**, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

16/9.- FINANCIACION DE COSTES DE URBANIZACION CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MEDIANTE SU COMPENSACION POR APROVECHAMIENTO URBANISTICO EN LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR SUP-C6C "CALASOL".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.4 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con antelación a su debate, la Junta de Gobierno Local acordó, por **unanimidad de todos los miembros presentes**, obteniéndose la mayoría que establece el artículo 47 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, es decir, mayoría absoluta del número legal de miembros de la Junta de Gobierno Local, tal y como prescribe el artículo 83 del Real Decreto 2568/86, previa justificación y estimación de su urgencia, la procedencia de su debate.

Visto el Informe emitido por la Responsable del Dpto. de Valoraciones Inmobiliarias Arquitecto Técnico, D^a. Elena Martín Andrés, de fecha 11 de julio de 2018, con el siguiente tenor literal:



DEPARTAMENTO DE VALORACIONES INMOBILIARIAS

ASUNTO: Valoración de la repercusión por m²t urbanizado en el sector SUP-C6C "Calasol" los efectos del Proyecto de Reparcelación
EXPTE: 518 de Placamiento y Gestión (SUP-C6C "Calasol") R.S. 2018022321
SITUACIÓN: SUP-C6C
SOLICITANTE: Departamento de Urbanismo (Área de Gestión Urbanística)
Número de valoración asignado: VU-23-18

Contestando a lo requerido en el R.S. 2018022321 se indica valor de repercusión por m²t urbanizado en el sector SUP-C6C, que ha de entenderse válido para el segundo/tercer trimestre de 2018, y referido a la tipología edificatoria mayoritaria del sector (CJ).

CÁLCULO DEL V. DE REPERC. DE SUELO (€/M2) MÉTODO RES. ESTÁTICO			€/m ² c
Tipología edificada			CJ
Valor en venta del inmueble nuevo que se valora			2.408,00 €
Margen de beneficio del promotor	20 %		481,60 €
Coste de ejecución material			705,00 €
Gastos Generales del contratista	13 %		91,65 €
Beneficio Industrial del Contratista	6 %		42,30 €
Coste de Ejecución por contrata	%		838,95 €
Honorarios	10 %		70,50 €
Impuestos, Licencias y Tasas Municipales	7 %		49,35 €
Gastos Financieros	3 %		72,24 €
Gastos de Comercialización	3 %		72,24 €
Total gastos necesarios para la promoción			264,33 €
Costes Totales			1.584,88 €
Valor de repercusión del suelo calculado con coeficiente k			616,72 €
	k	1,4	

Valor de repercusión por m²t urbanizado, para CJ = 616,72 €/m²t.

La responsable del dpto de valoraciones Inmobiliarias
Arquitecto Técnico



Firmado
electrónicamente
por : ELENA
MARTIN ANDRES
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 11/07/2018
10:53:56

Pdo.: Elena Martín Andrés



Visto el Informe emitido por el Responsable de Gestión Urbanístico, D. Antonio Jesús Rojas Pinteño, de fecha 16 de julio de 2018, con el siguiente tenor literal:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

ASUNTO: Gestión Urbanística

EXPTE: Reg. Entrada nº 2018021255 de 24/05/2018.

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Financiación de los costes de urbanización del sector SUP-C6C "Calasol"

SOLICITANTE: D. Antonio Sardina Ruiz en representación de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C "Calasol".

La ordenación pormenorizada de este sector fue establecida por su Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión 2/2006 de 08/05/2006 (BOP nº 179 de fecha 19/09/2006).

La aprobación de la ordenación detallada determina la afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Entre los deberes de los propietarios se encuentra la obligación de costear y ejecutar las obras de urbanización del sector.

El Ayuntamiento de Mijas es propietario de terrenos en este sector, ostentando la titularidad de una parcela de 150.000 m², por cesión de los Sres. Cotrina de Luna; todo ello en virtud del convenio nº 75, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de 12/01/1999; rectificado posteriormente, debido a un error aritmético, por el Ayuntamiento Pleno de 29/06/2001.

En relación con la decisión sobre la forma en que el Ayuntamiento financiará los costes de urbanización que le corresponde, con fecha 31/05/2018 se emitió informe en el que se solicitaba valoración de las obras de urbanización a la Sección de Infraestructuras y una valoración municipal de la repercusión por m²t urbanizado en dicho sector.

Desde la Sección de Infraestructuras se han estimado unos costes de urbanización de 7.003.608,00 € (informe de fecha 19/06/2018), y el Departamento de Valoraciones se ha estimado un valor de repercusión por m²t urbanizado en tipología CJ de 616,72 €/m²t (informe de fecha 11/07/2018).

Pues bien, para calcular los costes totales habrá que incrementar los costes de las obras de urbanización con los de gestión, redacción de proyectos y planes, estudio geotécnico, gastos notariales, etc... Estos gastos, según la estimación del Proyecto de Reparcelación presentado ascienden a 292.567,07 €, lo arroja un coste total para la actuación urbanizadora de 7.296.175,07 €.

Como la edificabilidad total del sector sujeta a cargas asciende a 76.857,53 m²t, el coste por m²t resulta ser 94,93 €/m²t. Así pues, el valor de repercusión del suelo sin urbanizar para compensar los costes de urbanización es de **521,79 €/m²t**.

El Ayuntamiento de Mijas, como propietario de suelo en el sector y como adjudicatario del excedente de aprovechamiento tiene la obligación de contribuir a los costes de urbanización del sector; y según los cálculos iniciales, la contribución en los costes podría ascender a unos **3.400.000,00 €**.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

Esta cuota incidiría en la elaboración de los presupuestos municipales y en la capacidad para la gestión de la obra urbanizadora, cuando en realidad el fin de esta administración no es actuar como una empresa promotora, sino asegurar el cumplimiento de los fines específicos de la actividad urbanística, que por otro lado quedarían salvaguardados, por lo que se propone compensar los costes de urbanización imputables al Ayuntamiento con aprovechamiento urbanístico, tal y como prevé la legislación urbanística.

En Mijas, a 16 de julio de 2018
El Responsable de Gestión Urbanística
Antonio J. Rojas Pinterío



Visto el Informe emitido por la Técnico de Administración General, D^a. Guadalupe Escudero Cantor, de fecha 10 de septiembre de 2018, con el siguiente tenor literal:



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

Asunto:

Financiación de los costes de urbanización del sector SUP C-6-C "Calasol". Escrito presentado por D. Antonio Sardina Ruiz en representación de la Junta de Compensación del SUP C-6-C con R.E. 2018021255, de 24/05/2018.

Informe:

ANTECEDENTES

El Plan Parcial de ordenación del sector fue aprobado el 8/05/2006 por la CPOTU.

En dicho sector el Ayuntamiento es propietario de cerca de la mitad de la superficie del ámbito, con una parcela de 150.000 m2.

Estando en tramitación el proyecto de reparcelación, se ha formulado solicitud por parte de D. Antonio Sardina Ruiz, en representación de la Junta de Compensación del SUP C-6-C con R.E. 2018021255, de 24/05/2018, para conocer el modo en que el Ayuntamiento hará frente a su obligación de contribuir con los gastos de urbanización.

Al respecto consta informe del Responsable de gestión urbanística de fecha 16 de julio de 2018. Igualmente también consta un informe de la responsable del departamento de valoraciones inmobiliarias de 11/07/2018 y un informe del jefe de la sección de infraestructuras de fecha 19/06/2018.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- En primer lugar cabe indicar lo que se menciona al respecto de las valoraciones y costes de urbanización en las Bases del sector SUP C-6-C, que fueron aprobadas definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 18/05/2007, solamente se menciona la posibilidad de realizar una oferta en el trámite de información pública del proyecto de reparcelación a los propietarios de terrenos para su adquisición por la junta de Compensación o para compensar los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables (Bases 18º y 19º).

En este sentido, dispone la Ley urbanística andaluza que los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

Por lo tanto, como ya se ha emitido informe municipal sobre las valoraciones y costes de urbanización, previamente a adoptar un acuerdo por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local (art. 127.1.d) LRBRL), sobre la forma de contribuir con los gastos de urbanización, será preciso conceder un **trámite de audiencia a la Junta de Compensación** para que manifieste lo que a su derecho convenga de 10 a 15 días hábiles en relación con las valoraciones y consideraciones contenidas en los informes técnicos municipales.

II.- Igualmente cabe indicar en relación con los costes de urbanización que el informe del responsable de gestión urbanística de fecha 31/05/2018 relativo al proyecto de reparcelación en trámite, indica que en la parcela municipal de 150.000 m2 está incluido el 10% del AM del sector en virtud del convenio nº 75, la cual no está sujeta a cargas urbanísticas, en virtud del artículo 54.2b) de la LOUA.

III.- Es necesario hacer constar, pues está íntimamente relacionado con el tema que nos ocupa, que en el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas** está incluida la propiedad municipal de 150.000 m2 como destinada a vivienda de protección pública y como si se tratara de una parcela finalista sin que realmente lo sea, pues queda pendiente la reparcelación del ámbito. En este sentido, dado que parte de dicha superficie tiene que contribuir con los gastos de urbanización, y estando limitado el valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, por quien proceda deberá determinarse si no es necesario una modificación de dicho Plan para prever estas viviendas en otro sector o ámbito de suelo más idóneo que no deba contribuir con los costes de urbanización.

Salvo mejor parecer, en Mijas

A 10 de septiembre de 2018,
La Técnico de Administración General

Fdo. Guadalupe Escudero Cantor.



Visto el Informe emitido por el Responsable de Gestión Urbanístico, D. Antonio Jesús Rojas Pinteño, de fecha 22 de noviembre de 2018, con el siguiente tenor literal:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

ASUNTO: Gestión Urbanística

FECHA RECEPCIÓN: 17/10/2018

EXpte: Reg. Entr. Nº 2018040177 de 15/10/2018

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Valoración para la financiación de los costes de urbanización del sector de planeamiento SUP-C6C "Calasol" con aprovechamiento.

SOLICITANTE: D. Antonio Sardina Ruiz en representación de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C "Calasol".

Presenta el interesado alegación a las valoraciones realizadas en los informes anteriores, relativas a la financiación de las cargas de urbanización que corresponden al Ayuntamiento en el ámbito del sector SUP-C6C mediante la aportación de aprovechamiento urbanístico, cuyo contenido, de forma resumida, es el siguiente:

- Una de las alegaciones formuladas se refiere al cálculo de los costes de urbanización, que según manifiesta el interesado se ha utilizado el presupuesto de ejecución material en lugar del presupuesto de ejecución por contrata, es decir, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial del constructor. También se alega sobre el coste de urbanización de las zonas verdes, manifestando que no se han aplicado las normas de valoración aprobadas por el Ayuntamiento.
- Otra alegación se refiere al cálculo de los costes de construcción por la no utilización de las normas de valoración aludidas anteriormente, así como al porcentaje aplicado a los costes de comercialización y el coeficiente "K" utilizado, que estima debe aumentarse a 1,50.

En primer lugar hay que exponer que la valoración a realizar, por su finalidad, tiene que adecuarse a lo establecido en el R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Y como de lo que se trata es de obtener el valor de unos terrenos edificables que están sujetos a cargas de urbanización, le es de aplicación el artículo 22.3 del referido Reglamento.

Según el Reglamento de Valoraciones, los costes de urbanización deben incrementarse con los gastos generales y beneficio industrial del constructor, por lo que no cabe más que aceptar lo alegado por el interesado e incrementar los costes de ejecución de la urbanización con los gastos generales y beneficio del constructor. En cuanto a las valoraciones propuestas por el alegante, no se considera correcta la utilización de las "Normas de Valoración" aprobadas por el Ayuntamiento, porque la finalidad de éstas no es otra que hacer posible la aplicación de las Tasas por Actuaciones Urbanísticas (BOP nº 179 de 17/09/2012).

Respecto a la segunda parte de la alegación, según el artículo 22.3 del Reglamento no se pueden incluir en el valor de la construcción los gastos imputables a la comercialización y los gastos financieros de la promoción, ya que éstos se incluyen en el coeficiente K (coeficiente que pondera todos los gastos generales y el beneficio normal de la actividad de la promoción inmobiliaria), por lo que no habrá que tenerse en cuenta en el cálculo los gastos de



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

financiación ni de comercialización de la promoción. Por otro lado, en la alegación no queda debidamente justificada la aplicación de un coeficiente K mayor de 1,40.

Procedemos a realizar una nueva valoración siguiendo el procedimiento y con los criterios expresados anteriormente.

VALORACIÓN:

Conforme establece el Reglamento de Valoraciones, la valoración ha de realizarse por el método residual estático de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Y como se está pendiente del cumplimiento de deberes (realización de las obras de urbanización), deberá calcularse el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes según la siguiente fórmula:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La dificultad para la realización de una valoración apropiada y justa se encuentra en la determinación del valor de venta del m² de edificación (Vv), porque hay que disponer de un estudio de mercado estadísticamente significativo que debe realizarse a través de transacciones reales o de ofertas existentes de inmuebles de las mismas características. Disponer de información de transacciones reales obviamente no es fácil, y datos de ofertas

existentes, aunque es posible disponer de ellos a través de plataformas inmobiliarias, siempre será un valor de partida que está sujeto a negociación. Además, para la utilización de ofertas existentes como comparables el único dato del que disponemos es la tipología edificatoria y la situación, el resto de características (calidades, superficie, geometría de parcela, etc...) no se pueden comparar porque no se sabe qué tipo de inmueble se construirá en la parcela. Así pues, entendemos que un valor representativo puede ser la media de valores obtenidos varias fuentes, como puedan ser:

- Informe del Observatorio del Medio Ambiente Urbano sobre el Mercado Inmobiliario Tercer Trimestre 2.018¹, que cuantifica el valor para la vivienda turística en Mijas 2.222 €/m².
- Plataforma inmobiliaria Trovimap², que establece un valor medio para el municipio en 1.993 €/m².
- Plataforma inmobiliaria Idealista³, que fija un valor medio en el municipio de 1.783 €/m².
- Plataforma inmobiliaria Fotocasa⁴, que establece un valor medio en el municipio de Mijas en 1.931,70 €/m².

La media de valores de venta para el municipio de Mijas resulta ser 1.982,43 €/m², sin entrar a ponderar cualidades de la posible edificación.

El valor de la construcción (Vc) lo deducimos de los valores medios estimativos de la construcción 2018 publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga incrementados con los gastos generales y beneficio industrial del constructor, los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y otros gastos necesarios para la construcción:

Coste de Ejecución material :		720,00 €
Gastos Generales:	13,00%	93,60 €
Beneficio Industrial:	6,00%	43,20 €
Honorarios Técnicos:	10,00%	72,00 €
Tasas y Licencias:	7,00%	50,40 €
Control Técnico y Seguro:	3,00%	21,60 €
TOTAL GASTOS		1.000,80 €

Así tenemos que $V_c = 1.000,80 \text{ €/m}^2$

Con estos datos obtenemos el valor de repercusión $VRS = 415,22 \text{ €/m}^2$

¹ http://www.oma-malaga.com/2/com1_md3_cd-1639/mercado-inmobiliario-tercer-trimestre

² <https://www.trovimap.com/venta/vivienda/malaga>

³ <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>

⁴ <https://www.fotocasa.es/indice/#/filter/eyJpZCI6MjksInR5cGUOIjIsInRyYW5zYWN0aW9uIjoiYnV5In0=>



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

Como el sector no se encuentra urbanizado aún, habrá que calcular el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes (VSo) de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Valoraciones.

Los costes de urbanización (G) serán los calculados en el informe de la Sección de Infraestructuras incrementados con los gastos generales y beneficio industrial del constructor, y los gastos previstos de gestión:

Coste ejecución:	7.003.608,00 €
Gastos Generales 13%:	910.469,04 €
Beneficio Industrial 6%:	420.216,48 €
Gestión y Honorarios:	360.817,07 €
TOTAL:	8.695.110,59 €

Como la edificabilidad del sector sujeta a cargas urbanísticas es de 76.857,53 m², tenemos que $G = 113,13 \text{ €/m}^2$.

Tasa libre de riesgo (Resolución de 2 de enero de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario) TLR = 0,073%

Prima de riesgo (RD 1492/2011. ANEXO IV) PR = 12,00%

Utilizando estos datos obtenemos que el valor de repercusión del suelo descontados los gastos y cargas pendientes resulta ser **VSo = 288,43 €/m²**.

Responsable Gestión Urbanística

Firmado
electrónicamente
por ANTONIO
JESUS ROJAS
PINTENO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 22/11/2018
10:58:49



Visto el Informe emitido por el Responsable de Gestión Urbanístico, D. Antonio Jesús Rojas Pinteño, de fecha 11 de marzo de 2019, con el siguiente tenor literal:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

ASUNTO: Gestión Urbanística

FECHA RECEPCIÓN: 26/02/2019

EXPTE: Reg. Entr. Nº 2019008363 de 25/02/2019

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Financiación de los costes de urbanización del sector de planeamiento SUP-C6C "Calasol" con aprovechamiento.

SOLICITANTE: D. Antonio Sardina Ruiz en representación de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C "Calasol".

Presenta el interesado escrito en el que muestra su conformidad a la valoración realizada para la compensación de las cuotas de urbanización que corresponden al Ayuntamiento a cambio de aprovechamiento urbanístico, conforme al informe emitido el 22/11/2018.

El Ayuntamiento de Mijas es propietario de suelo en el sector SUP-C6C, por lo que en el proyecto de reparcelación que se tramite le corresponderá una serie de derechos, pero también de cargas que se traducirán en cuotas de urbanización. Según la legislación vigente las cuotas de urbanización podrán ser compensadas con aprovechamiento urbanístico, habiéndose emitido informe favorable al respecto con fecha 16/07/2018.

Firmado
electrónicamente
por ANTONIO JESUS
ROJAS PINTENO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 11/03/2019
9:47:16

Código Seguro de Verificación: 1243253514620103155. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en: <https://sede.mijas.es/validacion>.



Visto el Informe emitido por la Técnico de Administración General, D^a. Guadalupe Escudero Cantor, de fecha 04 de abril de 2019, con el siguiente tenor literal:



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

Asunto:

Escrito presentado por D. Antonio Sardina Ruiz en representación de la Junta de Compensación del sector SUP C-6-C "Calasol" con R.E. 2019008363, de 25/02/2019. Solicitud que ya formuló con R.E. 2018021255, de 24/05/2018.

Informe:

En su escrito, el interesado solicita acuerdo municipal relativo al abono de los costes de urbanización que le corresponde al Ayuntamiento por ser propietario en el sector, en base a la valoración realizada por el Responsable de Gestión Urbanística de fecha 22 de noviembre de 2018.

En contestación a dicho escrito consta informe de fecha 11/03/2019 del Responsable de Gestión Urbanística, indica que según la legislación vigente las cuotas de urbanización podrán ser compensadas con aprovechamiento urbanístico, habiéndose emitido informe favorable al respecto con fecha 16/07/2018.

En este informe técnico de fecha 16/07/2018 se propone compensar los costes de urbanización imputables al Ayuntamiento con aprovechamiento urbanístico, que podrían ascender a 3.400.000 euros, lo que incidiría en la elaboración de los presupuestos municipales y en la capacidad para la gestión de la obra urbanizadora, cuando el fin de esta administración no es la de actuar como empresa promotora, sino asegurar el cumplimiento de la actividad urbanística.

Como continuación del informe emitido por quien suscribe en fecha 10/09/2018 en el que se proponía dar un trámite de audiencia a la Junta de Compensación en relación con la valoración llevada a cabo, ya se ha valorado nuevamente por técnico municipal, tras las alegaciones presentadas en fecha 15/10/2018 por el Presidente de la Junta de Compensación, y respecto a la cual se ha manifestado conformidad por su parte, esto es sobre la valoración contenida en informe de fecha 22 de noviembre de 2018.

En relación con la valoración, el artículo 34 del TRLSRU, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, indica que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

2. Las valoraciones se entienden referidas: a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Se informa **favorable** el pago de los costes de urbanización en terrenos, que corresponda como propietario de finca aportada en el sector y en base a la valoración contenida en informe de fecha 22 de noviembre de 2018.

El órgano competente para adoptar el acuerdo que corresponda es la Junta de Gobierno Local, por tratarse de un procedimiento de gestión urbanística, conforme a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo 127.1. d).

Será necesario previamente informe de la Intervención Municipal en virtud del artículo 214 del TRLRHL.

Salvo mejor parecer, en Mijas

Firmado electrónicamente por
Guadalupe Escudero Cantor
04/04/2019 10:21:44
AYUNTAMIENTO DE MIJAS

Técnico de Administración General

Código Seguro de Verificación: 1243325336650142042. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Visto el Informe emitido por el Responsable de Gestión Urbanístico, D. Antonio Jesús Rojas Pinteño, de fecha 09 de abril de 2019, con el siguiente tenor literal:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

Expte. 518

Proyecto de Reparcelación del sector SUP-C6C "Calasol"

Registro de Entrada nº 2018021255 de 24/05/2018.

D. Antonio Sardina Ruiz en representación de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C "Calasol".

La ordenación pormenorizada de este sector fue establecida por su PPO aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión 2/2006 de 08/05/2006 (BOP nº 179 de fecha 19/09/2006).

El Ayuntamiento de Mijas es propietario de terrenos en este sector, ostentando la titularidad de una parcela de 150.000 m², con una cuota de aproximadamente el 44% y una participación del Ayuntamiento en los gastos de urbanización de aproximadamente 3.400.000 €.

Sobre la cuestión planteada por el representante de la Junta de Compensación sobre la forma de financiación de los costes de urbanización se ha emitido informe técnico favorable, de fecha 16/07/2018, a la compensación de los costes por aprovechamiento urbanístico, realizándose a estos efectos valoración de la unidad de aprovechamiento con fecha 22/11/2018.

Así mismo, se ha emitido informe jurídico favorable, de fecha 04/04/2019.

A la vista de dichos informes procede realizar a la Junta de Gobierno Local la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

- 1.- Financiar los costes de urbanización que corresponden al Ayuntamiento de Mijas mediante su compensación por aprovechamiento urbanístico, previo informe de la Intervención Municipal.

Responsable Gestión Urbanística
El Arquitecto Técnico Municipal

Firmado
electrónicamente
por ANTONIO
JESUS ROJAS
PINTEÑO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 09/04/2019
9:34:53

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño



Vista la Propuesta de Acuerdo suscrita por el Concejal de Urbanismo, D. Andrés Ruiz León, de fecha 16 de abril de 2019, con el siguiente tenor literal:



PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

Visto el escrito presentado el día 24 de mayo de 2018 por D. Antonio Sardina Ruiz, en rep. de la Junta de Compensación del sector SUP C-6 C "Calasol", con R.E. núm. 2018021255, solicitando informe sobre la financiación de los costes de urbanización del citado sector.

Visto el informe emitido con fecha 19 de junio de 2018 por el Sr. Jefe de la Sección de Infraestructuras.

Visto el informe emitido con fecha 11 de julio de 2018 por la Sra. Arquitecto Técnico Municipal Responsable del Departamento Técnico de Valoraciones Inmobiliarias.

Visto el informe emitido con fecha 16 de julio de 2018 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística.

Visto el informe emitido con fecha 10 de septiembre de 2018 por la Sra. Técnico de Administración General.

Visto el escrito presentado el día 15 de octubre de 2018 por D. Antonio Sardina Ruiz, en rep. de la Junta de Compensación del sector SUP C-6 C "Calasol", con R.E. núm. 2018040177, formulando alegaciones a las valoraciones realizadas en los informes técnicos y jurídico municipales.

Visto el informe emitido con fecha 22 de noviembre de 2018 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística.

Visto el escrito presentado el día 25 de febrero de 2019 por D. Antonio Sardina Ruiz, en rep. de la Junta de Compensación del sector SUP C-6 C "Calasol", con R.E. núm. 2019008363, mostrando su conformidad a la valoración realizada para la compensación de las cuotas de urbanización que corresponden al Ayuntamiento de Mijas a cambio de aprovechamiento urbanístico, conforme al informe técnico municipal de fecha 22 de noviembre de 2018.

Visto el informe emitido con fecha 11 de marzo de 2019 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal.

Visto el informe emitido con fecha 4 de abril de 2019 por la Sra. Técnico de Administración General.



Visto el informe emitido con fecha 9 de abril de 2019 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística, incluyendo la siguiente Propuesta de Resolución:

1.- Financiar los costes de urbanización que corresponden al Ayuntamiento de Mijas mediante su compensación por aprovechamiento urbanístico, previo informe de la Intervención Municipal.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer la adopción del siguiente acuerdo:

Único: Elevar a definitiva la Propuesta de Resolución incluida en el informe emitido con fecha 9 de abril de 2019 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística, previo informe de la Intervención Municipal.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, estimará lo más conveniente.

El Concejal de Urbanismo

Firmado
electrónicamente
e AYUNTAMIENTO
DE MIJAS ANDRES
RUIZ LEON
16/04/2019
11:52:28

Fdo: D. Andrés Ruiz León

Código Seguro de Verificación: 12433254175253435470. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



Visto el Informe emitido por el Interventor General, D. Francisco J. Pérez Molero, de fecha 17 de abril de 2019, con el siguiente tenor literal:



AYUNTAMIENTO
DE
Mijas

INTERVENCIÓN

INFORME

16/04/2019

Página 1 de 1

DE: INTERVENCIÓN
A: **urbanismo**
ASUNTO: **informe a propuesta**

Informe nº 2019000387

Visto el expediente trasladado en relación al asunto de referencia y teniendo en cuenta que existen informes del órgano gestor del expediente, que avalan la legalidad de la propuesta, por esta Intervención se informa que desde el punto de vista formal el expediente se considera correcto.

Por otra parte, la permuta planteada parece encajarse dentro del supuesto previsto en el art. 25.3 de la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales.

Asimismo se hace constar que en el contenido de la propuesta no se desprende que tenga que efectuarse operación contable alguna que soporte la misma.

En Mijas, en la fecha referenciada electrónicamente.

Fdo.: El interventor general
(documento firmado electrónicamente)

El Interventor

Firmado
electrónicamente por
FRANCISCO J.
PEREZ MOLERO
17/04/2019
8:56:06

Francisco J. Pérez Molero

Código seguro de Verificación : 12435602456643263505. Documento firmado electrónicamente en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2019017624 17/04/2019 08:59:50. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V nº 124356723277665453



La Junta de Gobierno Local adopta, por unanimidad de todos los miembros presentes, el siguiente acuerdo:

ÚNICO: Aprobar la Propuesta de Acuerdo en los términos expuestos.

Y para que así conste en el expediente de su razón, con la salvedad que determina el artículo 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

El Concejal Delegado

Firmado
electrónicamente
por ANDRES RUIZ
LEON
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 30/04/2019
8:46:38

Fdo: D. Andrés Ruiz León

Vº Bº

El Alcalde

Firmado
electrónicamente
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS JUAN
CARLOS MALDONADO
ESTEVEZ
30/04/2019
8:51:40

Fdo: D. Juan Carlos Maldonado Estevez