

D. MANUEL ROY PEREZ VLERICK, 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 quince de abril de dos mil veinte, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 7º.- RATIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-C6 C "CALASOL", APROBADO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL CITADO SECTOR EL 27 DE FEBRERO DE 2018. R.E. 201812616.

Visto el Informe emitido por el Responsable de Gestión Urbanística, D. Antonio Jesús Rojas Pinteño, de fecha 10 de junio de 2019, con el siguiente tenor literal:



**DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA**

ASUNTO: Gestión Urbanística

FECHA RECEPCIÓN: 02/04/2019

EXPTE: Reg. Entr. Nº 2019013744 de 29/03/2019; 2019013751 de 29/03/2019 y 2019013760 de 29/03/2019.

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C y su constitución y alegación al proyecto de reparcelación del sector SUP-C6C.

SOLICITANTE: D. Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación Construcciones Ronda S.L.

Por Construcciones Ronda S.L. se presentan tres escritos en relación al sector SUP-C6C "Calasol" y la actividad urbanística llevada a cabo en este sector hasta la fecha. En estos escritos, aunque se solicitan cosas diferentes, existe un nexo común entre ellos que es la petición de reconocimiento de derechos en el ámbito del sector SUP-C6C.

Por ello, en el escrito con registro de entrada nº 2019013744 solicita la revisión de oficio por nulidad de los acuerdos de Junta de Gobierno Local adoptados en Sesión de fecha 18/05/2007, por el que se aprobaron las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C; y en sesión de fecha 26/03/2010, por el que se aprobó la constitución de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C.

En el escrito con registro de entrada nº 2019013751 solicita la adhesión a la Junta de Compensación del sector SUP-C6C, optando por el pago de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables.

Y en el escrito con registro de entrada nº 2019013760 presenta alegación al proyecto de reparcelación del sector por no haberse reconocido en el mismo la titularidad de bienes y derechos de Construcciones Ronda S.L. en la unidad de ejecución.

Aunque son tres solicitudes diferentes, el hilo conductor de todas ellas es la supuesta existencia de derechos de Construcciones Ronda S.L. en el ámbito, por lo que el presente informe versará exclusivamente sobre ello e intentaremos determinar si verdaderamente la mercantil solicitante es titular de algún derecho a tener en cuenta en el ámbito del sector SUP-C6C "Calasol".

Para ello tenemos que remontarnos a los antecedentes urbanísticos de este sector, que se refieren al antiguo Sector 11-Sur (PGOU-87), que se dividía en a su vez dos polígonos de actuación: I y II. En el vigente PGOU este sector pasó a dividirse en diferentes sectores, uno de ellos el actual sector SUP-C6C "Calasol", que se corresponde con parte de lo que era el antiguo polígono I del Sector 11-Sur.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector 11-Sur fue presentado a trámite precisamente por el solicitante, Construcciones Ronda S.L., el 24/07/1987 con registro de entrada nº 3798, como propietario mayoritario del sector.

Con fecha 10/05/1988 y registro de entrada nº 2325, el arquitecto redactor del Plan Parcial presentó acuerdo suscrito entre los titulares registrales del Polígono I en el que los



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

propietarios se adjudicaban parcelas edificables y se repartían obligaciones, al objeto de que el Ayuntamiento emitiese certificación y proceder a su protocolización ante notario. Este acuerdo lo firman Construcciones Ronda, titular de 420.000 m², y los Sres. Cotrina de Luna, titulares de 860.000 m² entre los que se incluye el Sistema General de Equipamiento, y acuerdan efectuar la **reparcelación voluntaria** del Polígono I. En este acuerdo Construcciones Ronda S.L. se compromete a costear todas las obras de urbanización y realizar la cesión de los viales, jardines, etc...

En virtud de este acuerdo, con fecha 26/10/1988 se otorga por ambos propietarios escritura de **Junta de Compensación** ante el notario de Málaga D. Julián Madera Flores, nº 2.056 de su protocolo. En esta escritura se agrupa en una sola finca toda la superficie del Polígono I (1.230.000 m²), que será la finca registral nº 32.288, y se procede a segregar y adjudicar a los dos propietarios diferentes parcelas.


Mediante esta escritura de Junta de Compensación los Sres. Cotrina de Luna se adjudican siete parcelas netas del PPO con una superficie total de 302.500 m²:

- Finca Registral nº 32.292 de 55.000 m².
- Finca Registral nº 32.294 de 50.000 m².
- Finca Registral nº 32.296 de 38.500 m².
- Finca Registral nº 32.298 de 14.500 m².
- Finca Registral nº 32.300 de 5.000 m².
- Finca Registral nº 32.302 de 29.500 m².
- Finca Registral nº 32.304 de 110.000 m².

Y Construcciones Ronda S.L. se adjudica el resto de finca nº 32.288 con una superficie de 927.500 m². Es decir, Construcciones Ronda se adjudica el 75,41% de la finca y los Sres. Cotrina de Luna el 24,59%. En virtud de este acuerdo de Junta de Compensación Construcciones Ronda S.L. se compromete a la construcción de todas las infraestructuras de la urbanización (viales, saneamiento, alcantarillado, etc...) y a realizar las pertinentes segregaciones de viales para cederlos al Ayuntamiento.

Las fincas adjudicadas a los Sres. Cotrina de Luna son parcelas netas edificables del PPO del Sector 11-Sur, sin que por ello tengan que contribuir con los costes de urbanización puesto que estos costes son asumidos por Construcciones Ronda S.L. En resumen, Construcciones Ronda S.L. aporta a la Junta de Compensación del Polígono I el 34,15% del ámbito (420.000 m²) y los Sres. Cotrina de Luna el 65,85% (860.000 m²); y finalmente Construcciones Ronda S.L. se adjudica el 75,41% del ámbito y los Sres. Cotrina de Luna el 24,59%, pero asumiendo el primero todas las cargas urbanísticas y las cesiones.

El 28/12/1988 Construcciones Ronda S.L. otorga escritura de segregación y cesión de tres fincas ante el notario de Fuengirola D. Javier Cabañas Rodríguez, bajo nº de protocolo 3.482. Esta segregación y cesión al Ayuntamiento de Mijas comprende un Sistema General





DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

de Equipamiento de 150.000 m² (que formaba parte de los terrenos aportados por los Sres. Cotrina de Luna) y un Sistema General Viario de 50.000 m², reservándose Construcciones Ronda S.L. la mayor parte del excedente de aprovechamiento del sector (manzanas 4 y 5 del PPO del sector 11-Sur) como **compensación por la cesión** de ambos Sistemas Generales.

Con fecha 10/02/1989 se recibe comunicación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía requiriendo se acredite la citación personal a los propietarios afectados por el planeamiento. A estos efectos Construcciones Ronda S.L. aporta al expediente escritos de **conformidad de los distintos propietarios** con adjudicación de parcelas netas, libres de cargas urbanísticas y cesiones, que son asumidas íntegramente por Construcciones Ronda S.L.

Con fecha 06/03/1989 Construcciones Ronda S.L. otorga escritura de segregación y cesión de una finca ante el notario de Mijas D. José Herrera y Estévez, bajo nº de protocolo 867. Esta finca segregada, de 6.390 m², se corresponde con el **resto de excedente de aprovechamiento** después de haberse compensado Construcciones Ronda S.L. los Sistemas Generales cedidos.

Con fecha 08/08/1989, en escritura autorizada por el notario de Fuengirola D. Julio Ruiz Alonso, con nº de protocolo 1.071, Construcciones Ronda S.L. segregó de la finca registral 32.288 la manzana denominada 3.3, 3.4 y 3.5 con una superficie de 46.668 m², sobre la que estaba construyendo el conjunto de viviendas "Residencial Hipódromo II".

Con fecha 11/10/1989, en escritura autorizada por el notario de Fuengirola D. Julio Ruiz Alonso, con nº de protocolo 1.780, se rectifica la escritura mencionada anteriormente para proceder, previamente a la declaración de obra nueva del citado conjunto, a la segregación de una superficie de 65.184 m² de la misma finca registral 32.288. Segregación que está destinada a **viales del polígono I** del sector 11-Sur (finca registral 36.465) y que es zona común del conjunto de viviendas, asignándole una cuota de participación a cada una de ellas.

Con fecha 25/05/1990, en escritura autorizada por el notario de Fuengirola D. Julio Ruiz Alonso, con nº de protocolo 1.282, Construcciones Ronda S.L. segregó de la finca registral 32.288 la manzana Comercial 2 del PPO del Sector 11-Sur, con una superficie de 37.860 m², a la que se le asigna una cuota de participación en las zonas comunes (viales de la urbanización, finca registral 36.465).

Con fecha 18/03/1992, en escritura autorizada por el notario de Fuengirola D. José Payá Picó, con nº de protocolo 542, Construcciones Ronda S.L. procede a la segregación del resto de la finca 32.288, agotando su cabida:

- 2.400 m², manzana 2.1 (F. Registral 43.449)
- 1.695 m², parte de la manzana 2.4 (F. Registral 43.443)
- 4.341 m², parte de la manzana 2.5 (F. Registral 43.445)



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

- 6.706 m2, parte de la manzana 2.6 (F. Registral 43.447)
- 1.581 m2, manzana 2.7 (F. Registral 43.451)
- 900 m2, manzana 2.8 (F. Registral 43.453)
- 162.553 m2, parte de la manzana lúdico-deportiva (F. Registral 43.455)
- 30.000 m2, parte de la manzana Áreas Libres (F. Registral 43.457)
- 200.593 m2, parte de la manzana Áreas Libres (F. Registral 43.459)

Con fecha anterior a esta última escritura y según se manifiesta en ella, se habían realizado ya las siguientes segregaciones:

- 31.814 m2, parte de la manzana 3 (F. Registral nº 33.742)
- 46.668 m2, parte de la manzana 3, mencionada anteriormente (F. Registral nº 36.690)
- 65.184 m2, viales de la urbanización, mencionada anteriormente (F. Registral nº 36.465)
- 30.000 m2, parte de la manzana 4 (F. Registral nº 38.789)
- 29.500 m2, parte de la manzana 4 (F. Registral nº 40.588)
- 26.876 m2, manzana 5 (F. Registral nº 41.061)
- 40.491 m2, manzana 6 (F. Registral nº 40.586)
- 16.259 m2, manzana 7 (F. Registral nº 40.590)
- 11.420 m2, manzana Comercial 1 (F. Registral nº 39.031)
- 37.860 m2, manzana Comercial 2, mencionada anteriormente (F. Registral nº 39.073)
- 14.561 m2, parte de manzana 10% AM (F. Registral nº 40.592)
- 9.708 m2, parte de manzana 10% AM (F. Registral nº 40.594)

Además de:

- 150.000 m2, Sistema General de Equipamiento, mencionada anteriormente (F. Registral 51.125)
- 6.390 m2, resto de excedente de aprovechamiento, mencionada anteriormente (F. Registral 88.721)

Todas estas segregaciones de la finca registral 32.288, adjudicada en la escritura de Junta de Compensación a Construcciones Ronda S.L., agotan su cabida y todas participan mediante una cuota de la finca registral 36.465, destinada a viales de la urbanización.

Todas las fincas segregadas de la finca registral 32.288, más las adjudicadas en la escritura de Junta de Compensación a los Sres. Cotrina de Luna conforman el Polígono I del Sector 11-Sur y se adaptan a la ordenación del Plan Parcial que venía tramitándose.

Todo lo expuesto hasta ahora nos lleva a afirmar que Construcciones Ronda S.L. pretendía evitar la tramitación administrativa de un proyecto de compensación, adjudicando a los propietarios del sector parcelas netas sin cargas de urbanización, y asumiendo esta todos los



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

costes de urbanización. Por ello, todas las segregaciones son parcelas netas conforme al PPO, y se estaban llevando a cabo antes de la aprobación definitiva del mismo. Finalmente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo aprobó definitivamente el PPO del Sector 11-Sur en sesión de fecha 27/06/1996, encontrándose en ese momento el sector reparcelado.

Acorde con lo expuesto anteriormente, el Plan Parcial de Ordenación del Sector 11-Sur contiene la estructura de la propiedad y describe la propiedad nº 12 (Viario) como copropiedad proindiviso propietarios del Polígono I. De la misma manera, se justifica en el Plan Parcial la compensación de los Sistemas Generales de Equipamiento y Viario con parte del exceso de aprovechamiento, quedando el resto de excedente en una parcela de 6.390 m2 cuyo destino era la cesión, y reservándose Construcciones Ronda S.L. el excedente que servía de compensación por los Sistemas en la manzana nº 4 y nº 5.

Sin embargo, las fincas que en la escritura de Junta de Compensación de 1988 se adjudicaron a los Sres. Cotrina de Luna no tienen asignada cuota de participación de la finca registral 36.465 destinada a viales de la urbanización (propiedad nº 12 en el PPO), ya que esta finca destinada a viales no se segregó hasta el año siguiente de la adjudicación, por lo que era materialmente imposible que las fincas adjudicadas tuvieran establecida una cuota de participación sobre una finca que aún no existía.

Visto todo lo anterior, estamos en disposición de analizar las solicitudes que ha presentado Construcciones Ronda S.L.

En los tres escritos presentados afirma tener derecho a un hipotético aprovechamiento urbanístico por ser titular de la finca registral 36.465 (finca destinada a viales); así como al aprovechamiento que pudiera corresponder al Sistema General de Equipamiento de 150.000 m2 y al Sistema General Viario de 50.000 m2 que fueron cedidos en 1.988.

Como hemos visto anteriormente, en todo el ámbito de Sector 11-Sur se produjo una equidistribución de facto, encontrándose todos los propietarios conforme con las fincas adjudicadas, todas ellas parcelas o manzanas netas edificables conforme a la ordenación del PPO y sin cargas urbanísticas puesto que era Construcciones Ronda S.L. quien asumía la construcción de viales, dotaciones e infraestructuras del sector.

Centrándonos en el Polígono I del Sector 11-Sur, esta reparcelación queda efectivamente materializada mediante todas las escrituras de segregación otorgadas, desde la primera escritura de Junta de Compensación que conforma la finca registral nº 32.288, hasta la última escritura de segregación que la dejó sin cabida. Todas las segregaciones practicadas se adaptaron a la ordenación del PPO del sector, siendo una de ellas la finca registral nº 36.465, de 65.184 m2, destinada a viales de la urbanización. Esta última finca es la que precisamente Construcciones Ronda S.L. pretende poner en valor para obtener ahora aprovechamiento urbanístico.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

Recordemos que la finca 36.465 se segregó para destinarla a los viales del Polígono I siendo zona común del referido Polígono I, como así consta en la escritura. Y la construcción de estos viales era responsabilidad asumida por Construcciones Ronda S.L. para su posterior cesión, como así consta en la escritura de Junta de Compensación. Es decir, Construcciones Ronda S.L. ostentó la titularidad de la finca con el único fin de construir los viales, adjudicando proporcionalmente participación de esta finca como zona común a todas las fincas edificables que se segregaron posteriormente; y la edificabilidad que corresponde a la superficie de estos viales está asignada por el PPO a las parcelas edificables del ámbito.

Así pues, realizada de facto la reparcelación del sector, segregándose todas las parcelas edificables como fincas independientes, asignándose cuotas de participación sobre la finca 36.465, e incluso construyéndose edificios sobre algunas de ellas, no queda más que afirmar que la finca registral destinada a viales de la urbanización quedó despojada de cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico.

Como consta en el PPO, la finca destinada a viales es copropiedad proindiviso de los propietarios del Polígono I. También consta en las escrituras de las fincas segregadas del Polígono I un coeficiente de participación sobre la finca destinada a viales; y si las fincas inicialmente adjudicadas a los Sres. Cotrina de Luna no participan mediante un coeficiente de esta finca destinada a viales, es solo porque en ese momento todavía no existía la citada finca registral 36.465 (Ver cuadro anexo I).

Realizada la medición del viario del Polígono I sobre los planos de perfiles longitudinales de los viales que obran en el PPO, arroja una extensión superficial de aproximadamente 109.074 m², de los cuales 75.694 se encuentran fuera del sector SUP-C6C. Es decir, la superficie de viario que se encuentra fuera del ámbito del sector SUP-C6C es incluso superior a la superficie de la finca registral 36.465 (65.184 m²) en base a la cual Construcciones Ronda S.L. pretende hacer valer supuestos derechos en el sector (Ver cuadro anexo II).

La solicitud presentada pretende hacer valer la titularidad registral de la finca 36.465 para la adjudicación de derechos en la reparcelación del actual SUP-C6C, cuando fue el propio solicitante el que la despojó de todo aprovechamiento urbanístico, segregando todas las fincas edificables del PPO, de las que algunas llegaron a edificarse; asignando cuotas de participación a las fincas segregadas y recogiendo en el PPO la copropiedad de todos los propietarios del Polígono I; e incumpliendo con las obligaciones urbanísticas comprometidas de cesión y ejecución de las obras de urbanización, pese a haber materializado parte del aprovechamiento. Pero además, la superficie de viario del referido Polígono I que se encuentra fuera del ámbito del SUP-C6C es superior a la superficie inscrita de la finca registral 36.465, por lo que no puede demostrarse que la misma esté incluida en el ámbito.

Resulta paradójico que en la solicitud presentada se manifieste su pretensión de abonar las cuotas de urbanización que le pudiera corresponder mediante cesión de edificabilidad, cuando la finca que pretende hacer valer fue despojada por el propio solicitante de todo

aprovechamiento urbanístico y fue él el que asumió la obligación de urbanizar a su cargo el Sector-11 Sur a cambio de una mayor adjudicación.

Por otro lado, también pretende el solicitante derechos urbanísticos por la cesión del Sistema General de Equipamiento de 150.000 m² y el Sistema General Viario de 50.000 m², cesión que se realizó en escritura de fecha 28/12/1988, pero de la que se reservó aprovechamiento urbanístico. Precisamente, en el PPO se hace referencia a ello, asignando el aprovechamiento que corresponde a estos sistemas a las manzanas edificables 4 y 5, segregadas y no cedidas por Construcciones Ronda S.L., quedando el resto de excedente en una parcela de 6.390 m² cuyo destino sí era la cesión. Esto queda recogido y justificado en el PPO del Sector.

A la vista de todo lo anterior se deduce que la finca registral 36.465 no conserva derecho a aprovechamiento urbanístico, y ni siquiera se puede afirmar que forme parte del Sector SUP-C6C, por lo que desde el punto de vista técnico no queda más que rechazar las solicitudes presentadas.

CUADRO ANEXO I

MANZANA	FINCA REG.	SUPERFICIE	ADJUDICACIÓN	COEF. Z.C.
1	32304	110.000,00	Sres. Cotrina	
2.1	43449	2.400,00	C. Ronda	0,581%
2.2	32294	50.000,00	Sres. Cotrina	
2.3	32296	38.500,00	Sres. Cotrina	
2.4	32298	14.500,00	Sres. Cotrina	
	43443	1.695,00	C. Ronda	0,396%
2.5	32300	5.000,00	Sres. Cotrina	
	43445	4.341,00	C. Ronda	1,014%
2.6	32302	29.500,00	Sres. Cotrina	
	43447	6.706,00	C. Ronda	1,567%
2.7	43451	1.581,00	C. Ronda	0,369%
2.8	43453	900,00	C. Ronda	0,210%
3.a	33742	31.814,00	C. Ronda	5,970%
3.b	36690	46.668,00	C. Ronda	8,756%
4.a	38789	30.000,00	C. Ronda	3,236%
4.b	40588	29.500,00	C. Ronda	3,182%
5	41061	26.876,00	C. Ronda	4,981%
6	40586	40.491,00	C. Ronda	10,382%
7	40590	16.259,00	C. Ronda	6,092%
CO-1	39031	11.420,00	C. Ronda	4,766%
CO-2	39073	37.860,00	C. Ronda	2,479%
Lud-Dep.a	32292	55.000,00	Sres. Cotrina	
Lud-Dep.b	43455	162.553,00	C. Ronda	4,376%
AL.a	43457	30.000,00	C. Ronda	0,000%
AL.b	43459	200.593,00	C. Ronda	8,668%
10.a	40592	14.561,00	C. Ronda	4,258%
10.b	40594	9.708,00	C. Ronda	2,839%
Viales	36465	65.184,00	C. Ronda	
SG	51125	150.000,00	Cesión	
Exc.Aprov.	88721	6.390,00	Cesión	1,014%
		1.230.000,00		75,096%

CUADRO ANEXO II

TRAMO	PUNTO	A ORIGEN	LONGITUD	SECCIÓN	SUPERFICIE
01	1-2	222,00	222,00	10,60	2.353,20
	2-3	318,00	96,00	10,60	1.017,60
	3-4	1.102,00	784,00	10,60	8.310,40
02	4-5	254,00	254,00	10,60	2.692,40
03	5-6	268,00	268,00	10,60	2.840,80
04	6-8	392,00	392,00	10,60	4.155,20
05	8-9	180,00	180,00	10,60	1.908,00
	9-10	478,00	298,00	10,60	3.158,80
06	10-11	91,00	91,00	10,60	964,60
08	10-14	226,00	226,00	10,60	2.395,60
09	14-8	276,00	278,00	10,60	2.925,60
10	12-13	346,00	346,00	10,60	3.667,60
11	13-15	520,00	520,00	10,60	5.512,00
	15-6	889,00	369,00	10,60	3.911,40
12	6-7	40,00	40,00	10,60	424,00
13	16-17	150,00	150,00	10,60	1.590,00
	17-18	240,00	90,00	10,60	954,00
14	18-19	202,00	202,00	10,60	2.141,20
	19-Límite	312,00	110,00	10,60	1.166,00
	Límite-21	354,00	42,00	10,60	445,20
	21-5	440,00	86,00	10,60	911,60
15	19-Límite	110,00	110,00	10,60	1.166,00
	Límite-20	180,00	70,00	10,60	742,00
	20-21	279,00	99,00	10,60	1.049,40
16	5-Límite	140,00	140,00	10,60	1.484,00
	Límite-22	248,00	108,00	10,60	1.144,80
	22-23	618,00	370,00	10,60	3.922,00
	23-27	879,00	261,00	10,60	2.766,80
17	19-22	353,00	353,00	10,60	3.741,80
18	18-23	1.022,00	1.022,00	10,60	10.833,20
19	17-25	178,00	178,00	10,60	1.886,80
	25-24	199,00	21,00	10,60	222,60
20	25-26	40,00	40,00	10,60	424,00
	26-Límite	90,00	50,00	10,60	530,00
	Límite-2	497,00	407,00	10,60	4.314,20
21	26-27	945,00	945,00	10,60	10.017,00
22	27-3	84,00	84,00	10,60	890,40
23	4-Arroyo	470,00	470,00	10,60	4.982,00
24	1-Arroyo	520,00	520,00	10,60	5.512,00
				SUMA	109.074,00

Mijas, a 10 de junio de 2019
Responsable Gestión Urbanística

Antonio J. Rojas Plenteño

Visto el Informe emitido por la Técnico de Administración General, D^a Guadalupe Escudero Cantor, de fecha 12 de junio 2019, con el siguiente tenor literal:



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

Asunto:

Escritos presentados por D. Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de CONSTRUCCIONES RONDA, S.L. con R.E. 2019013744, 2019013751 y 2019013760, de fecha 29/03/2019, en relación con el Sector SUP C-6-C, alegaciones al proyecto de reparcelación, adhesión a la Junta de Compensación y revisión de oficio Bases y Estatutos.

Informe:

ANTECEDENTES

En los escritos presentados por D. Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de CONSTRUCCIONES RONDA, S.L. referidos en el Asunto, viene a señalar que es propietario en el sector SUP C-6-C y que no se le ha tenido en cuenta en el desarrollo del mismo, por lo tanto, considera que lo actuado es nulo de pleno derecho, y al mismo tiempo viene a ejercitar su derecho a formar parte de la junta de compensación y a efectuar alegaciones al proyecto de reparcelación de dicho sector.

Los escritos han sido informados por el Responsable de Gestión Urbanística de fecha 15/05/2019 en el sentido de desestimar las solicitudes presentadas, en dicho informe, el cual damos por reproducido, se detalla los antecedentes de dicho sector que se remontan al antiguo Sector 11 Sur del anterior PGOU de Mijas de 1987, y a él nos remitimos a los efectos de no ser reiterativos.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- En primer lugar es necesario hacer referencia a la propiedad que el interesado dice ostentar dentro del Sector SUP C-6-C del PGOU de Mijas.

En la certificación que se acompaña a los escritos de la finca registral nº 36.465 del Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas de fecha 2/01/2019 consta como propietario el interesado CONSTRUCCIONES RONDA, S.L. descrita como parcela de terreno discontinua **destinada a viales con una superficie de 65.184 m2.**

La certificación que se aporta es de dominio y cargas, pero en el Ayuntamiento obra certificación literal de la finca registral nº 36.465 en la que se expresa lo siguiente: "La entidad "Construcciones Ronda, S.L." (...) SEGREGA una porción para que forme la de este número, que se destina como se ha dicho a zona común de las fincas registrales números correlativos pares 36.692 a 36.990, ambos inclusive y a las demás fincas que procedan del polígono I.- En su virtud inscribo a favor de la entidad "CONSTRUCCIONES RONDA, S.L." el dominio de esta nueva finca formada por segregación con el expresado destino.-"

Sin embargo, según ha informado el técnico municipal la finca de viales tiene una superficie de 65.184 m², cuando la superficie de los viales del sector tienen una extensión aproximada de 109.074 m², siendo una finca discontinua dentro del Polígono I no es posible saber con exactitud la ubicación exacta de dichos terrenos.

Esta finca se crea por segregación de la finca nº 32.288, que a su vez, se crea por agrupación de todas las fincas del Polígono I del Sector 11 Sur. Por ello, la finca nunca tuvo aprovechamiento urbanístico por haber sido resultado de una parcelación urbanística en base a la tramitación de un plan parcial de ordenación urbana del sector. Parcelación que fue llevada a cabo por la Junta de Compensación ante el Notario D. Julián Madera Flores al nº 2.056 de los de su protocolo con fecha 26/10/1988. Las demás parcelas resultantes edificables se vendieron como netas, “parcela de terreno destinada a futura edificación” se denominaban, con el valor que ello comporta. Así, en la escritura referida se agrupan las fincas y quedan dueños de la finca agrupada que se constituyó con el nº de finca 32.288 en la siguiente proporción 24,59 % (los señores Cotrina) y 75,41 % (Construcciones Ronda, S.L.), procediendo a su vez a su distribución, segregándola y cuyo resto de la finca se atribuye a Construcciones Ronda, S.L. en pleno dominio. **La mercantil se adjudica más terreno porque se comprometía a costear la urbanización y a ceder obligatoria y gratuitamente al Ilmo. Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, jardines públicos, etc., y en general todos los que consten en el citado proyecto de plan parcial.** Sin embargo con posterioridad, según consta en los archivos municipales esta obligación de urbanización fue cancelada en escritura pública ante el Notario Don Gregorio I. Martín Mayoral de fecha 1/06/2001 nº de protocolo 1.311 mediante el pago de 2.476.169,87 euros.

En segundo lugar es necesario señalar que, en cualquier caso esté o no en el Sector, existía la obligación de ceder los viales en la legislación urbanística vigente entonces y, en la actualidad, esta obligación continúa en vigor. Y ello es así, además de porque consta documentación en la que expresamente CONSTRUCCIONES RONDA, S.L. se obligaba a ello, como en el documento fechado el 10/05/1988 y firmado tanto por D. Miguel Carrillo Sánchez en representación de dicha mercantil y D. Luis Cotrina de Luna en su nombre y en representación de sus hermanos; siendo estas dos partes las únicas con propiedad en el Polígono I del Sector 11-Sur. Podemos entender incluso que el documento de fecha 10/05/1988 viene a ser una reparcelación voluntaria por procedimiento abreviado en base al plan parcial en tramitación y en el que se indica que CONSTRUCCIONES RONDA, S.L. se obliga a ceder obligatoria y gratuitamente al Ilmo. Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, jardines públicos, etc., y en general todos los que consten en el citado proyecto de plan parcial.

Así, la obligación de cesión la encontramos incluida en el régimen jurídico urbanístico vigente en el momento del desarrollo del Sector 11 Sur del anterior PGOU de Mijas, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en concreto, su artículo 83 dice lo siguiente:

Uno. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Dos. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo primero del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tres. Los propietarios del suelo urbano deberán:

Primero. Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

Segundo. Costear la urbanización.

Tercero. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título cuarto de la presente Ley.

Cuatro. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos noventa y siete punto dos y ciento diecisiete punto tres. El artículo 97.2 dice así: La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Respecto del reparto equitativo de cargas, estaba entonces en vigor el Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 33. De la escritura de reparcelación.

1. Cuando el propietario único o los varios interesados de fincas que integren la totalidad de una zona delimitada soliciten la reparcelación podrán otorgar escritura en la que se formalice aquélla, con las consiguientes operaciones jurídicas de agrupación, formación de nuevas parcelas, segregaciones, imposición de servidumbres, declaraciones de obra nueva y

establecimiento de reglas o estatutos que afecten a la propiedad con fines de conservación de las urbanizaciones y demás pertinentes, que a todos los efectos se considerarán «actos de reparcelación».

2. Se acompañarán los planos de información y adjudicación a que se refiere el presente Reglamento.

3. Realizada la tramitación y aprobada por el órgano actuante, la escritura producirá los efectos de acuerdo firme de reparcelación conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a este Reglamento.

Artículo 30. De la efectividad de la cesión y de las obras de urbanización.

1. La aprobación definitiva de la reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos destinados a dominio y uso público municipal, que serán inscritos conforme señalan los artículos 28 y concordantes de este Reglamento.

2. La superficie de suelo de dominio y uso público municipal existente en la zona a reparcelar se entenderá compensada por los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter resultantes de la reparcelación, conforme al apartado anterior.

3. Asimismo dicha aprobación definitiva implicará la subrogación de los viales de dominio público u otras superficies en situación jurídica especial por las que, si procede, se hayan situado sobre la zona reparcelada, de conformidad con el planeamiento e intervención, en su caso, de los Servicios competentes. Cuando el suelo se halle adscrito al servicio de algún Departamento informará éste sobre el destino de la finca reparcelada.

En base a estas disposiciones normativas entendemos que mediante el documento fechado el 10/05/1988 los propietarios del Sector se obligaban al reparto equitativo de derechos y obligaciones, con las condiciones que en dicho documento constan, lo cual se hizo efectivo en la escritura de 26/10/1988 ante el notario D. Julián Madera Flores.

Si bien es cierto que el sector 11 Sur no se desarrolló completamente si lo fue en parte, con la construcción del Conjunto Residencial Hipódromo II y 150 viviendas, actual UE C-18 y la zona del camping, actual UE C-17. Pretender obtener aprovechamiento por la finca de viales del sector 11 Sur que es objeto de cesión obligatoria, es ir además de contra sus propios actos, contra el principio de justa distribución de los beneficios y cargas entre todos los propietarios y el principio de igualdad por pretender que unos mismos terrenos tengan doble aprovechamiento, primero en el desarrollo del sector 11 Sur y, con posterioridad, en el desarrollo del sector SUP C-6-C, que trae causa del mismo.

Si entendemos que, a pesar de la normativa y los actos llevados a cabo por los propietarios del Sector 11 Sur antes mencionados, no se hubiera producido un acto de cesión y aceptación formal, igualmente podríamos entender que si hubo una cesión tácita. En este sentido, la jurisprudencia ha indicado los casos en que se produce **una cesión tácita**, así el Tribunal Supremo en Sentencia número 1650/2007 de fecha 20 de marzo de 2007, indica lo siguiente *“Hay que señalar que es notoria la notable evolución que ha existido en cuanto a las exigencias formales por parte de los Ayuntamientos por lo que se refiere al tema de la cesión de viales, dándose inicialmente por satisfechos con la puesta a disposición del suelo resultante de la alineación del edificio en beneficio del cual se hacía la cesión, para posteriormente exigir formalización de la cesión en escritura pública, y últimamente la acreditación registral del dominio, la segregación y la escrituración del suelo de destino público. Es por ello que este Tribunal viene entendiendo que cuando de una finca se han ido segregando parcelas con la idea de configurar diversos solares, sin que simultáneamente se segregue la parte correspondiente a los futuros viales, de forma que finalmente la finca matriz viene a ser la suma de los viales que correspondía ceder, hay que entender que se ha procedido a una cesión tácita de tales viales.”*

Así también la STS 2667/2017 de la sala de lo Contencioso Administrativo de fecha 26/06/2017 “Puede comprobarse con la lectura de la transcripción que hicimos de los fundamentos de derecho cuarto y quinto de la sentencia recurrida que el Tribunal de instancia llega a la conclusión de que una vez hechas las cuatro segregaciones de la finca matriz, el resto de su superficie, que cifra en 349,68 m2, se ubica, al menos en parte, en la CALLE001, y de que ese resto < [...] no es más que la superficie que debió cederse al Ayuntamiento para viales al otorgarse las licencias de obras de los actuales edificios que dan fachada a esa CALLE001>. En el indicado fundamento cuarto, repetidamente se insiste en que el resto de la finca matriz, tras las segregaciones, forma parte del viario y que fue objeto de cesión al Ayuntamiento, reiterándose en el fundamento de derecho quinto. A la hora de tratar justificar la ubicación de ese resto de superficie de la finca matriz, el Tribunal a quo analiza el informe pericial aportado con el escrito de demanda y la pericial judicial, en particular la planimetría incorporada a uno y otro informe, para terminar dando preferencia al dictamen pericial judicial. Sostener por lo expuesto que la sentencia incurre en una valoración ilógica y arbitraria no es de recibo, máxime cuando en ese análisis de la periciales el Tribunal califica de artificioso el plano aportado por la pericial de parte, dando razones para ello, como son las relativas a las forma geométricas de las fincas segregadas y del resto de la finca matriz. Respecto a si en efecto se produjeron cesiones al Ayuntamiento con ocasión de las licencias de obras, ha de reconocerse que el Tribunal de instancia llega a la conclusión de la existencia de cesiones en atención a la obligación legal de cesión. Aunque la sentencia no explica cómo si las licencias de obras a ejecutar sobre las superficies segregadas datan de 25 de mayo de 1977, 7 de marzo de 1978, 5 de junio de NUM000 y de 1 de febrero de 1984, y como si el resto de la finca, una vez hechas las segregaciones, fue cedido al Ayuntamiento con motivo del otorgamiento de las licencias, con fechas 24 de abril de 1997 y 5 de noviembre de 2002 fue objeto de anotación de embargo a

favor del Ayuntamiento y del Estado. Es más aunque la Sala de instancia admite en su fundamentación que al menos las dos primeras segregaciones comprendieron exclusivamente la superficie justa para construir, esto, es, que coincide lo segregado y lo construido, aun así no podemos concluir que la sentencia recurrida incurra en una valoración ilógica de la prueba al reconocer la existencia de cesiones. Las segregaciones operadas sobre la finca matriz; las distintas superficies que de las segregaciones se reflejan en las inscripciones registrales y en el catastro; la inexistencia de una documental categórica que revele el origen de los terrenos configuradores de la CALLE001; son circunstancias que impiden concluir que la sentencia de instancia incurre en valoración ilógica o arbitraria de la prueba al apreciar la existencia de cesiones. Es más, hacen poner en duda la realidad de la superficie consignada en las segregaciones y cuál es el resto, si alguno había, de la finca matriz, una vez realizadas dichas segregaciones. En consecuencia, los motivos tercero y quinto deben desestimarse, conduciendo al rechazo del motivo sexto. Quizá no sea superfluo indicar que nos atenemos a los términos en que fue planteado el debate, en la instancia y en la casación, y concluir, de conformidad con todo lo expuesto, que ninguna explicación convincente se ofrece por la recurrente sobre cómo pudieron construirse las edificaciones que dan frente a la CALLE001 sin las cesiones correspondientes para viales. O la superficie ocupada por la calle era ya en origen propiedad del Ayuntamiento, circunstancia no solo no acreditada sino incluso no invocada, o fue objeto de cesión. **Lo que no resulta verosímil es que erigidas las construcciones al amparo de licencias de los años 1977, 1978, 1980 y 1984, y transcurridos muchos años desde entonces, se reclame la expropiación por ministerio de la ley de una superficie que al tiempo de la construcción de los edificios fue destinada a vial como condicionamiento previo necesario para la viabilidad de las mismas, y ello precisamente por quienes procedieron a la venta de terrenos para la ejecución de las obras edificatorias.”.**

Con la cesión hecha, en aplicación del artículo 112.4 de la LOUA, el dominio público anteriormente existente adquirido gratuitamente, si su superficie fuere igual o inferior a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entendería sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibiría el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Por lo tanto, la finca registral nº 36.465 de viales con 65.184 m2 de superficie debe servir para los viales de todo el antiguo polígono I, actualmente los sectores SUP C-6-A, C-6-B, C-6-C, C-6-D, parte del SUP C-22 e incluso UE C-18 y UE C-17, habiendo recibido su propietario el aprovechamiento correspondiente a estos terrenos y sin que se conozca con certeza la ubicación de su superficie al ser menor que la suma de todo el viario de dicho polígono I.

En tercer lugar, cabe añadir a lo ya mencionado que, el interesado, Construcciones Ronda, S.L. en lugar de realizar el acto formal de cesión, fue adjudicando porcentajes de ella a medida que se iban segregando parcelas edificables de la finca resto nº 32.288. Existiendo en la relación de propietarios del Plan Parcial del sector 11 Sur por un lado, la mercantil Construcciones Ronda y por otro, una comunidad de propietarios en proindiviso del viario del Polígono I. Sin embargo,

las fincas del ámbito del SUP C-6-C no tienen asignada cuota por haber sido segregadas un año antes y adjudicadas a los señores Cotrina, coincidiendo los porcentajes de adjudicación proporción 24,59 % (los señores Cotrina) y 75,41 % (Construcciones Ronda, S.L.) con la suma de porcentajes adjudicados a los propietarios de parcelas edificables (cuadro incluido en el informe técnico municipal). Por lo que también podría entenderse que dado que las fincas de los Sres. Cotrina son las que están dentro del Sector SUP C-6-C, actualmente de otro propietario, el viario de la finca registral nº 36.465 no estaría dentro de este Sector, bien por no tener porcentaje de viario adscrito a ellas o bien por entender que al ser de otro propietario el viario era el correspondiente a las fincas de Construcciones Ronda, S.L. que, en cualquier caso carece de aprovechamiento y ha sido cedido a esta administración para poder haber llevado a cabo las obras de edificación llevadas a cabo en desarrollo del sector 11 Sur.

En conclusión, se propone **desestimar** las alegaciones presentadas por entender que carece el interesado de propiedad en el Sector SUP C-6-C.

Salvo mejor parecer, en Mijas

Firmado electrónicamente por
Guadalupe Escudero Cantor
12/06/2019 14:08:34
AYUNTAMIENTO DE MIJAS

Técnico de Administración General

Visto el Informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio Jesús Rojas Pinteño, de fecha 24 de enero de 2020, con el siguiente tenor literal:



**DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA**

ASUNTO: Gestión Urbanística

EXPTE: 518. RE nº 2020000929 de 09/01/2020

MOTIVACIÓN DEL INFORME: Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución SUP-C6C "Calasol".

SOLICITANTE: D. José A. Jaimez Muñoz en representación de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C "Calasol".

ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA:

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); y la Junta de Compensación del sector se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de fecha 24/05/2010, bajo la referencia EUC-578.

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. Por ello, se presenta a trámite el Proyecto de Reparcelación de esta Unidad de Ejecución.

Además de los instrumentos de planeamiento aprobados, el Proyecto de Reparcelación deberá respetar el convenio urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Mijas y los Sres. Cotrina de Luna, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 12/01/1999, en el que estos últimos adquirieron el 10% del A.M. de los terrenos de su propiedad a cambio de la cesión de una finca de 150.000 m². Pero dentro del ámbito a reparcelar existen además otras fincas que no estaban incluidas en el convenio, cuyos propietarios sí están sujetos a la cesión del 10% del A.M. Precisamente esta finca cedida en virtud del convenio es la propiedad que el Ayuntamiento de Mijas aporta como propietario a la reparcelación de esta unidad de ejecución.

Con fecha 02/02/2004 se firmó acta de ocupación directa del SG-R7.3 en la que se reconocía a la entidad Aja Inmobiliaria 2000 S.A. el excedente de aprovechamiento de este sector, así como el aprovechamiento correspondiente al 10% del AM. La Mercantil Aja Inmobiliaria 2000 S.A. se extinguió por escisión sin haber cumplido con las obligaciones contraídas con este Ayuntamiento en relación al reconocimiento del aprovechamiento de la referida acta de ocupación, por lo que la J.G.L. de fecha 06/06/2018 adoptó el acuerdo de instruir expediente para la ejecución subsidiaria de dichas obligaciones. Por este motivo, la adjudicación del aprovechamiento se realiza al Ayuntamiento con carácter fiduciario.

Existe dentro del ámbito un vial ejecutado con motivo del desarrollo de la unidad de ejecución UE-C18 e incluido en el proyecto de infraestructuras de dicho ámbito (Expte. 7/02), cuyas obras fueron recepcionadas parcialmente. La recepción total de estas obras cuentan con informe técnico favorable y el aval que las garantizaban fue devuelto por acuerdo de la J.G.L. de fecha 10/11/2006. Por ello el mencionado vial se encuentra a día de hoy incorporado de hecho al dominio público y se denomina calle Mar de Alborán.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

Además de lo anterior, la Junta de Gobierno Local acordó, en sesión de fecha 17/04/2019, financiar los costes de urbanización que corresponden al Ayuntamiento de Mijas como propietario de terrenos en el sector mediante aportación de aprovechamiento urbanístico.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO:

A este instrumento de ejecución del planeamiento le es de aplicación:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones posteriores.
- c) Con carácter supletorio, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- d) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- e) Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31/01/2000), cuya adaptación parcial del PGOU a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011).

INFORME:

El proyecto presentado con registro de entrada nº 2019000929, de fecha 09/01/2020, y objeto de este informe, pretende cumplir con lo requerido en los informes técnicos anteriores, de fecha 31/05/2018 y 10/07/2019, y que sea ratificado por el Ayuntamiento.

El Proyecto de Reparcelación presentado tiene por objeto:

- La equidistribución, entre los propietarios de terrenos y de derechos de aprovechamiento, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias de la ordenación establecida por el planeamiento y su posterior adjudicación a los propietarios.
- La localización, sobre parcelas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el planeamiento.
- La cesión al Ayuntamiento de las parcelas dotacionales destinadas a uso y dominio público, de los viales públicos, de las parcelas sobre las que se localiza el aprovechamiento que corresponde a la comunidad por su participación en las plusvalías generadas y del aprovechamiento excedente del que corresponde a los propietarios de terrenos en la unidad de ejecución.

Analizado el Proyecto se comprueba:

- 1.- Se ajusta a los criterios establecidos en el artículo 102 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su contenido documental y determinaciones se adaptan a lo establecido en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- 2.- Su contenido es conforme a lo requerido en el artículo 7 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- 3.- Su redacción se ha realizado conforme a las Bases de Actuación aprobadas y que rigen para la Junta de Compensación de esta Unidad de Ejecución.
- 4.- Se acompaña al Proyecto Acta de la Asamblea de la Junta de Compensación de fecha 27/02/2018, en la que se aprobó el proyecto de reparcelación.
- 5.- El Proyecto se adapta a la ordenación establecida por el Plan Parcial de Ordenación del Sector y el aprovechamiento urbanístico se localiza sobre suelo apto para la edificación.
- 6.- El Proyecto localiza todos los terrenos de cesión gratuita y obligatoria destinados a dotaciones públicas y viales, así como la parcela en la que materializar el 10% del aprovechamiento medio, todas ellas libres de cargas urbanísticas. Señala también la parcela adjudicada al Ayuntamiento como propietario de suelo en el ámbito de la unidad de ejecución y en concepto de excedente de aprovechamiento.

Respecto a las parcelas de cesión para equipamiento comercial y social, el PPO establece una superficie mayor que la que realmente se grafía en los planos, por lo que este proyecto de reparcelación da por correcta la superficie de los cuadros, corrigiendo lo grafiado en detrimento de la parcela edificable AY1.

Las fincas resultantes adjudicadas al Ayuntamiento como propietario de terrenos en el ámbito y las adjudicadas en concepto de cesiones gratuitas correspondientes a reservas y dotaciones, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio y excedente de aprovechamiento son las que se señalan en el siguiente cuadro, consignándose la superficie, la edificabilidad total y la carga real que arroja el saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto:

PARCELA	CALIFICACION Y CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	CARGAS (€)
Co-S	Equipamiento Social Comercial	5.686,00 m ²	5.970,00 m ² t	-
E	Equipamiento Escolar	11.940,00 m ²	4.179,00 m ² t	-
D	Equipamiento Deportivo	5.970,00 m ²	2.090,00 m ² t	-
ZV-1	Zona Libre Pública	60.779,00 m ²	-	-
ZV-2	Zona Libre Pública	8.167,00 m ²	-	-
ZV-3	Zona Libre Pública	1.653,00 m ²	-	-

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

V	Red Viaria Pública	47.467,00 m ²	-	-
AN-1	RESIDIDENCIAL	6.246,00 m ²	2.790,00 m ² t	-
AY-1	RESIDIDENCIAL	22.055,00 m ²	10.004,00 m ² t	-
AY-2.2	RESIDIDENCIAL	9.954,41 m ²	4.445,74 m ² t	-
AY-3.1	RESIDIDENCIAL (Excedente AM)	16.681,36 m ²	7.451,26 m ² t	-
AY-3.2	RESIDIDENCIAL (10% AM)	8.792,01 m ²	3.927,23 m ² t	-

Con fecha 29/03/2019 y registro de entrada nº 2019013760, D. Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de Construcciones Ronda S.L. presentó alegación al Proyecto de Reparcelación que fue aprobado por la Junta de Compensación del sector. Esta alegación, junto con otros dos escritos referidos a esta unidad de ejecución, presentados asimismo por Construcciones Ronda S.L., han sido objeto de informe conjunto.

Se emite informe favorable.

Responsable Gestión Urbanística
El Arquitecto Técnico Municipal



Firmado
electrónicamente
por ANTONIO
JESUS ROJAS
PENTEÑO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 24/01/2020
13:47:50

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

Visto el Informe emitido por la Técnico de Administración General, D^a Guadalupe Escudero Cantor, de fecha 06 de abril de 2020, con el siguiente tenor literal:



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

Asunto:

Proyecto de Reparcelación presentado por don José A. Jáimez Muñoz en representación de la Junta de Compensación del Sector SUP C-6-C "Calasol" del PGOU de Mijas con R.E 2020000929, de 9 de enero de 2020.

Informe:

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado por la Junta de Compensación del sector SUP C-6-C "Calasol" del PGOU de Mijas en fecha 27 de febrero de 2018; para su tramitación hasta su ratificación municipal. Posteriormente ha tenido que ser modificado por indicación de los informes técnicos municipales, el último ejemplar ha sido presentado con R.E 2020000929, de 9 de enero de 2020.

Consta acuerdo de financiación de costes de urbanización correspondiente al Ayuntamiento de Mijas, mediante su compensación por aprovechamiento urbanístico de la Junta de Gobierno Local de fecha 17/04/2019.

Consta Acta de la Asamblea de la Junta de Compensación de aprobación, en la que se aprobó el Proyecto de Reparcelación en fecha 27/02/2018. Sin embargo, a la vista del tiempo transcurrido, consta el acuerdo al proyecto de todos los propietarios, a salvo del Ayuntamiento que con la ratificación, en su caso, también lo daría. Así, consta con R.E. 2020011039 de 12/03/2020 escritura de constitución y de poder especial a favor de D. Antonio Sardina Ruiz, manifestando en nombre de la sociedad White Lily Restaurant, S.L. que está de acuerdo con el proyecto de reparcelación presentado con R.E 2020000929, de 9 de enero de 2020.

Consta informe favorable emitido por el responsable de gestión urbanística de fecha 24/01/2020, el cual indica que el Proyecto se ajusta al artículo 102 LOUA y al RGU, al art. 7 del RD 1093/1997, de 4 de julio, conforme a las Bases de Actuación, que se adapta a la ordenación establecida por el Plan Parcial de Ordenación del Sector y el aprovechamiento se localiza sobre suelo apto para la edificación, se localizan todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, en concepto de 10%, los que corresponden al Ayuntamiento como propietario y en concepto de excedente de aprovechamiento.

Constan alegaciones presentadas por Don Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de Construcciones Ronda, S.L. con R.E. 2019013760, de 29/03/2019, las cuales han sido informadas por técnico municipal en informe de fecha 10/06/2019 y por informe jurídico de fecha 12/06/2019.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- El proyecto de reparcelación, conforme al artículo 100 de la LOUA es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Además de la normativa urbanística le es de aplicación el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Además, **es necesario incluir la representación gráfica georreferenciada de las fincas**, tal y como establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por tratarse de un Proyecto de Reparcelación, **lo cual deberá estar presentado y comprobado por técnico municipal con anterioridad a la emisión del certificado de firmeza en vía administrativa, al ser lo que se inscribe.**

II.- Respecto del **procedimiento** a seguir para su aprobación, conforme al artículo 101.1 c) de la LOUA se ha ajustado a las reglas previstas, además no obstante, tras la ratificación municipal que en su caso se produzca, será preciso: 5.ª Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

Respecto de la tramitación seguida en el seno de la Junta de Compensación, consta certificación del Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación de fecha 5/05/2018 y Acta de la aprobación inicial en Asamblea General de fecha 27/02/2018 con la aprobación de un 55,62 % de propietarios, el trámite de información pública en el BOP nº 76, de fecha 20/04/2018 y diario SUR de fecha 20/04/2018 y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, sin que se hayan presentado alegaciones.

Si se ha presentado alegaciones con posterioridad presentadas por Don Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de Construcciones Ronda, S.L. con R.E. 2019013760, de 29/03/2019, las cuales han sido informadas por técnico municipal en informe de fecha 10/06/2019 y por informe jurídico de fecha 12/06/2019.

Por lo que, a la vista del artículo 136.2 de la LOUA, se entiende cumplida la necesidad de que la aprobación en el seno de la Junta de Compensación del proyecto de reparcelación se obtenga con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, pues se han manifestado a favor el 55,62 de la superficie

de la unidad de ejecución, siendo el resto de porcentaje propiedad del Ayuntamiento, y el 100% de las cuotas de urbanización, pues han sido asumidas en su totalidad los dos propietarios del ámbito, ya que el Ayuntamiento ha previsto pagar con aprovechamiento lucrativo.

Se precisa, para su eficacia, su **ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad**. A estos efectos, se entiende que se ha cumplido con el procedimiento y que el **contenido** del Proyecto de Reparcelación se considera que se ajusta a los artículos 7 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, así como al artículo 102 de la LOUA y 172 y 82 del Reglamento de Gestión Urbanística, a falta de lo ya indicado respecto del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Respecto del contenido concreto cabe hacer las siguientes consideraciones:

1º.- Los antecedentes de este sector se remontan al desarrollo del anterior PGOU de Mijas en el denominado sector 11-Sur, lo cual se explica suficientemente en la Memoria. De la misma forma el convenio nº 75 suscrito entre el Ayuntamiento y los hermanos Cotrina de Luna respecto del pago del 10%, informado asimismo por el técnico municipal.

2º.- La adjudicación al Ayuntamiento del Exceso de aprovechamiento lo es en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.2 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística "Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, **con carácter fiduciario** y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma." Ya se contiene en la memoria suficiente explicación acerca del origen de la titularidad del exceso de aprovechamiento de este sector, que está inscrito en la finca nº 97.399 de Aprovechamiento urbanístico, a favor de Aja Inmobiliaria 2.000, S.A., la cual está disuelta desde 2006, sin que conste en su escritura de escisión nada acerca de este activo. Como fiduciario entendemos que el Ayuntamiento puede adoptar el acuerdo de pagar la cuota de urbanización que corresponda en aprovechamiento y no en metálico, tal y como ya lo ha hecho con respecto a sus bienes patrimoniales mediante acuerdo de fecha 17/04/2019, entendiendo que si lo ha hecho respecto de sus propios bienes también lo puede hacer con carácter fiduciario y no es contrario a una buena administración. En este sentido, ya consta en el proyecto de reparcelación el pago mediante aprovechamiento y por ende, cuota o de gastos de urbanización, **deberá resolverse expresamente este extremo en el acuerdo de Junta de Gobierno, en caso de que así lo estime**.

3º.- Respecto de la parcela adjudicada a Endesa, consta contrato de compraventa de



PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DPTO. URBANISMO

cosa futura de fecha 18/01/2005 para cuando se apruebe el proyecto de reparcelación la finca resultante de sistema técnico sea para la subestación eléctrica y de su propiedad.

III.- Se informa **favorable** el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (presentado por don José A. Jáimez Muñoz en representación de la Junta de Compensación del Sector SUP C-6-C "Calasol" con R.E 2020000929, de 9 de enero de 2020). El **órgano competente** para la ratificación del Proyecto de Reparcelación, es la Junta de Gobierno Local, conforme a lo dispuesto en el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Salvo mejor parecer, en Mijas,

Firmado electrónicamente por
Guadalupe Escudero Cantor
06/04/2020 14:04:47
AYUNTAMIENTO DE MIJAS

Técnico de Administración General

Visto el Informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio Jesús Rojas Pinteño, de fecha 07 de abril de 2020, con el siguiente tenor literal:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

EXPTE. 518. Ratificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-C6C "Calasol"

ANTECEDENTES:

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 Junta de Compensación que presenta a trámite el Proyecto de Reparcelación se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de fecha 24/05/2010, bajo la referencia EUC-578. Y el Proyecto de Reparcelación ha sido aprobado por la Asamblea Junta de Compensación en asamblea celebrada el 27/02/2018.

Constan en el expediente alegaciones al Proyecto de Reparcelación presentadas por Don Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de Construcciones Ronda, S.L. Estas alegaciones han sido objeto de informe técnico, con fecha 10/06/2019, e informe jurídico, con fecha 12/06/2019, ambos desfavorables.

Consta en el expediente acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 17/04/2019, de financiar los costes de urbanización que corresponden al Ayuntamiento de Mijas, como propietario de terrenos en el sector, mediante aportación de aprovechamiento urbanístico. Así mismo, el proyecto también recoge la financiación de los costes de urbanización que corresponden al excedente de aprovechamiento, adjudicado al Ayuntamiento de Mijas con carácter fiduciario, mediante la aportación de aprovechamiento.

Consta en el expediente informe técnico favorable, emitido el 24/01/2020.

Consta en el expediente informe jurídico favorable, de fecha 06/04/2020.

MARCO LEGAL:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones posteriores.
- Con carácter supletorio, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

PROPUESTA:

A la vista de lo anterior procede realizar a la Junta de Gobierno Local la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

- 1.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de Construcciones Ronda, S.L. por los motivos expresados en los informes técnico y jurídico.
- 2.- Ratificar el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-C6C "Calasol" presentado por D. José A. Jaimez Muñoz en representación de la Junta de Compensación con registro de entrada n.º 2020000929, de 9 de enero de 2020.
- 3.- Requerir a la Junta de Compensación para que, con anterioridad a la emisión del certificado de firmeza en vía administrativa, aporte el listado de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las fincas de resultado, que deberá ser objeto de informe sobre su adecuación a la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación. Todo ello conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

El Responsable Gestión Urbanística
(Por Resolución de fecha 16/06/2017)

El Arquitecto Técnico Municipal



Firmado
electrónicamente
por ANTONIO
JESUS ROJAS
PINTEÑO
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 07/04/2020
10:20:30

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

Vista la Propuesta de Acuerdo emitida por el Concejal de Urbanismo, D. Andrés Ruiz León, de fecha 07 de abril de 2020, con el siguiente tenor literal:



PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

Visto el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-C6C "Calasol", aprobado por la Junta de Compensación del citado sector en Asamblea celebrada el día 27 de febrero de 2018 y presentado a trámite por D. Antonio Sardina Ruiz, actuando en representación de la Junta de Compensación en su condición de Presidente, con R.E. núm. 2018012616, de 27 de marzo de 2018, para su ratificación por este Ayuntamiento.

Vistas las alegaciones formuladas por D. Miguel Ángel Carrillo Lobato, actuando en rep. de Construcciones Ronda, S.L., con R.E. núm. 2019013760, de 29 de marzo de 2019, siendo informadas en sentido desfavorable por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística, en su informe de fecha 10 de junio de 2019, y por la Sra. Técnico de Administración General, en su informe de fecha 12 de junio de 2019.

Visto el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 17 de abril de 2019, en relación con la financiación de los costes de urbanización que corresponden al Ayuntamiento de Mijas, como propietario de terrenos en el sector, mediante aportación de aprovechamiento urbanístico.

Vista la modificación del Proyecto de Reparcelación, presentada a trámite por D. José A. Jaimez Muñoz, actuado en representación de la Junta de Compensación del sector SUP-C6C "Calasol", mediante escrito con R.E. núm. 2020000929, de 9 de enero de 2020, a fin de subsanar los requerimientos técnicos municipales, así como escritura de constitución y de poder especial a favor de D. Antonio Sardina Ruiz (escrito presentado con R.E. núm. 2020011039, de 12 de marzo de 2020), manifestando en nombre de la sociedad White Lily Restaurant, S.L. que está de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación presentado con R.E. núm. 2020000929.

Visto el informe emitido con fecha 24 de enero de 2020 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística, en sentido favorable a la ratificación del Proyecto de Reparcelación.

Visto el informe emitido con fecha 6 de abril de 2020 por la Sra. Técnico de Administración General, en sentido favorable a la ratificación del Proyecto de Reparcelación.

Visto el informe emitido con fecha 7 de abril de 2020 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística, incluyendo la siguiente propuesta de resolución:



1.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Carrillo Lobato en representación de Construcciones Ronda, S.L. por los motivos expresados en los informes técnico y jurídico.

2.- Ratificar el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-C6C "Calasol" presentado por D. José A. Jaimez Muñoz en representación de la Junta de Compensación con registro de entrada nº 2020000929, de 9 de enero de 2020.

3.- Requerir a la Junta de Compensación para que, con anterioridad a la emisión del certificado de firmeza en vía administrativa, aporte el listado de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las fincas de resultado, que deberá ser objeto de informe sobre su adecuación a la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación. Todo ello conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer lo siguiente:

Único: Elevar a definitiva la propuesta de resolución incluida en el informe emitido con fecha 7 de abril de 2020 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal Responsable de Gestión Urbanística.

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 ANDRÉS
RUIZ LEÓN
07/04/2020
13:58:04

Fdo: D. Andrés Ruiz León



Visto el Informe emitido por el Titular de la Asesoría Jurídica, D. José Almenara Caro, de fecha 13 de abril de 2020, con el siguiente tenor literal:



**ASUNTO.- PROPUESTA DEL SR. CONCEJAL DE URBANISMO
07-04-2020 PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR
SUP C-6 C "CALASOL"**

Vista la propuesta referida en el asunto y el expediente de su razón, desde el estricto punto de vista formal, se considera concluso para que por la Junta de Gobierno Local se adopte el acuerdo que considere pertinente.

Mijas a

El Titular de la Asesoría Jurídica

AYUNTAMIENTO DE MIJAS
JOSÉ PAULINO ALMENARA
CARO 13 de abril de 2020
14:30:37
José Almenara Caro

SECRETARIA

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.

Verificación de la autenticidad de la firma en: <https://sede.mijas.es/validacion/>

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2020010597 14/04/2020 08:00:00. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion/>. C.S.V. nº 13072052310261465623



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 MANUEL ROY
PEREZ VLERICK
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS 07/05/2020
11:50:31

Fdo: Manuel Roy PØrez Vlerick

Vº Bº

El Alcalde

Firmado
electrónicamente
por
JOSE ANTONIO
GONZALEZ PEREZ
AYUNTAMIENTO DE
MIJAS
08/05/2020
11:40:15

José Antonio González Pérez