



**D. MARIO BRAVO RAMOS, 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 julio de dos mil veinticuatro**, figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO 9º.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA SOMETIMIENTO A TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTOS DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-C.08 "FINCA ANA MARÍA II" (EXPTE. PR 654.-).**

**Vista** la Propuesta de Acuerdo emitida por la Concejala Delegada de Urbanismo, (Código Seguro de Verificación 15253651022414465007) de fecha 26 de junio de 2024, con el siguiente tenor literal:

\_\_\_\_\_



**PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO PARA  
SOMETIMIENTO A TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-C.08 "FINCA ANA MARIA  
II" (EXpte. PR 654.-)**

Visto el proyecto de reparcelación presentado el 23 de septiembre de 2020, con R.E. núm. 2020034583 por D. José Carlos Vega Moreno, en representación de Construcciones Vega-Ermita, S.L.

Visto el informe técnico favorable emitido con fecha 12 de noviembre de 2020 por el Sr. Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía con CSV 13072051054262725305 y el informe desfavorable emitido por el Responsable de Gestión Urbanística el 12/01/21 con CSV 13523612327604617777.

Visto el escrito presentado por el interesado el 23/06/2014 con R.E. núm. 2021025542 en el que solicita valoración de la cesión del 10% AM para su compensación económica.

Visto que por la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de marzo de 2023 se acordó el importe a compensar (CSV 14616716061337121720).

Visto el escrito presentado el 07 de junio de 2023 por D<sup>a</sup>. Sonia Vega Moreno, en representación de Construcciones Vega Ermita, S.L., con R.E. núm. 2023028209, presentando nuevo ejemplar del Proyecto de Reparcelación de la UE-C.08 "Finca Ana María II" al objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás interesados y donde se propone la compensación económica de la cesión del 10% AM de la unidad de ejecución.

Visto el informe en sentido favorable emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal el 06 de julio de 2023 (CSV 14614147376612116166), cuyo tenor literal es como sigue:



**DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
GESTIÓN URBANÍSTICA**

**ASUNTO:** Gestión Urbanística  
**EXPTE:** 654. Reg. Entrada nº 2023028209 de fecha 07/06/2023.  
**MOTIVACIÓN DEL INFORME:** Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-C08 "Finca Ana María II".  
**SOLICITANTE:** Dña. Sonia Vega Moreno en representación de Construcciones Vega Ermita S.L.

La actividad de ejecución de los instrumentos de ordenación comprende, además de la ejecución material de las obras de urbanización, la cesión de los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas y viario, la cesión del aprovechamiento lucrativo que representa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística y la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Así, el propietario de un suelo sometido a una actuación de transformación urbanística deberá asumir su participación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Para ello, uno de los instrumentos previstos por la legislación urbanística es el proyecto de reparcelación.

Según el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), la reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

Por ello, el interesado ha presentado con registro de entrada nº 2023028209, de fecha 07/06/2023, el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-C08 "Finca Ana María II".

**PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA:**

La ordenación detallada de este sector fue establecida por un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29/07/2020 (BOP n.º 219 de 16/11/2020), lo que legitima la actividad de ejecución y determina la afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

Dejar constancia que de conformidad con lo establecido en el artículo 99.6 de la LISTA, la delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación, con la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, del otorgamiento de licencias urbanísticas.

**ANTECEDENTES:**

Con registro de entrada n.º 2020034583, de fecha 23/09/2020, se presentó el proyecto de reparcelación de este ámbito, requiriéndose completar la documentación presentada. Y con

Código Seguro de Verificación: 15253651022514465007. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 14614147376612116166. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



**DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
GESTIÓN URBANÍSTICA**

registro n.º 2020045017, de fecha 03/12/2020, se aportó nuevo proyecto sobre el que se requirió subsanación de diversos aspectos. Entre los diversos aspectos a subsanar se encontraba la propuesta que realizaba el propietario de compensación de la cesión del 10% AM a cambio del defecto de aprovechamiento del ámbito.

Visto lo anterior, el interesado solicitó con registro de entrada n.º 2021025542, de fecha 23/06/2021, la valoración del 10% de AM al objeto de poder compensarlo económicamente. Tras un prolongado trámite de valoración, cuya documentación obra en el expediente de este proyecto, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15/03/2023, acordó aprobar un valor de repercusión para la compensación económica de la cesión del 10% AM de 494,12 €/m<sup>2</sup>, así como incoar procedimiento expropiatorio del defecto de aprovechamiento del ámbito al no existir en su área de reparto excedente con el que compensarlo.

**OBJETO DE LA REPARCELACIÓN:**

El objeto del proyecto de reparcelación presentado es:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación territorial y urbanística y de su ejecución.
- b) La sustitución de las fincas o parcelas iniciales por las nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, conforme al instrumento de ordenación de que se trate.
- d) La adjudicación a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- e) La adjudicación a la Administración actuante de las fincas en las que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación o, en su caso, su sustitución por el equivalente económico.
- f) Determinar las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Así como, en su caso, determinar las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente con la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación.

**MARCO LEGAL Y NORMATIVO:**

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

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 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.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
GESTIÓN URBANÍSTICA

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.
- 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.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la C.P.O.T.U. con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31/01/2000); Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011); y Texto Refundido del PGOU aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 28/11/2013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).

**INFORME:**

Sobre la documentación presentada no consta informe de la unidad técnica de topografía relativo a la concordancia de los planos de ordenación y parcelario del proyecto de reparcelación con el Estudio de Detalle que se ejecuta, así como las superficies de las parcelas de cesión obligatoria. No obstante, se procede a la emisión de informe técnico en previsión de los plazos legalmente establecidos para la aprobación municipal del proyecto.

Analizado el proyecto presentado se comprueba que se corrigen las cuestiones planteadas en el anterior informe técnico de fecha 03/12/2020, proponiéndose la compensación económica de la cesión del 10% AM de conformidad con el acuerdo de la C.M.G. de fecha 15/03/2023. Se ajusta a los criterios y requisitos establecidos en los artículos 145 y siguientes del RGLISTA y contiene la documentación que determina los artículos 148 y siguientes.

Según consta en la documentación gráfica y en la memoria del proyecto de reparcelación, las cesiones de suelo destinado a dotaciones públicas e infraestructura viaria se corresponden con lo establecido en el instrumento de ordenación, salvo las posibles incidencias que puedan ser detectadas en el informe topográfico pendiente de emitir.

Se emite informe técnico favorable a la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo procederse previamente al abono de la compensación económica de la cesión del 10% AM.

El Arquitecto Técnico Municipal



Firmado  
electrónicamente  
por ANTONIO JESUS  
ROJAS PINTEAO  
AYUNTAMIENTO DE  
MIJAS 06/07/2023  
11:00:02

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteao



Visto el informe jurídico desfavorable emitido con fecha 24 de julio de 2023 por el Sr. Técnico de Administración General (CSV 14614150131422425032), informando de la necesidad de incorporar informe topográfico y el abono de la compensación económica.

Visto el informe técnico emitido con fecha 14 de febrero de 2024 por el Sr. Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Topografía (CSV 15250326737526427725), cuyo tenor literal es como sigue:



**ASUNTO:** Gestión Urbanística  
**Nº EXP.:** 654 - Registro de Salida 2023027204  
**MOTIVACIÓN DEL INFORME:** Informe de concordancia entre Proyecto de Reparcelación de la UE C-8 "Finca Ana María II" y el Estudio de Detalle aprobado, así como las superficie de las parcelas de cesión obligatorias.

**SOLICITANTE:** Nota Interior Concejalía de Urbanismo.

El técnico que suscribe informa:

Se remite por parte de la Concejalía de Urbanismo Nota Interior donde se requiere Informe de concordancia entre Proyecto de Reparcelación de la UE C-8 "Finca Ana María II" y el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29 de julio de 2020, así como las superficie de las parcelas de cesión obligatorias.

A la vista de la documentación aportada y contrastada con el mencionado Estudio de Detalle se constata:

**PRIMERO:** La geometría presente en el Proyecto de Reparcelación es coincidente con el Estudio de Detalle aprobado.

**SEGUNDO:** Si bien la suma de la superficie de Zona Verde Pública es coincidente, se constata que existe diferencias entre la geometría de las parcelas ZV-1 y ZV-4 y la superficie asignada en cuadro de superficies.

	Geometría	En cuadro	Diferencia
ZV-1	13207,29	13200,84	6,45
ZV-4	75,63	80,96	-5,33

**TERCERO:** En cuanto al viario, se constata que la superficie asignada en el Plano 04 "Zonificación y Ordenación" es de 3397.06 m<sup>2</sup>, coincidente con el Estudio de Detalle aprobado. Sin embargo en el cuadro de superficies del Plano 05 "Alineación y Adjudicación" se indica que es 3883.96 m<sup>2</sup>. Se deberá aclarar esta diferencia

MIJAS a fecha de firma digital  
UNIDAD TÉCNICA DE TOPOGRAFÍA  
INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL



Firmado  
electrónicamente  
por: JOSE  
SANTIAGO QUERO  
AYUNTAMIENTO DE  
MIJAS 14/02/2024  
8:18:23



Visto el escrito presentado por el interesado el 07 de marzo de 2024, con R.E. núm. 2024011195 aportando ejemplar de la memoria y planos del proyecto corregidos que subsanan lo indicado en informe topográfico.

Visto el informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal 20 de marzo de 2024 (CSV 15250327763555776403), cuyo tenor literal es como sigue:



**DEPARTAMENTO DE URBANISMO**  
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

**ASUNTO:** Gestión Urbanística  
**EXPTE:** 654. Reg. Entrada nº 2024011195 de fecha 07/03/2024.  
**MOTIVACIÓN DEL INFORME:** Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-C08 "Finca Ana María II".  
**SOLICITANTE:** Dña. Sonia Vega Moreno en representación de Construcciones Vega Ermita S.L.

Con registro de entrada nº 2023028209, de fecha 07/06/2023, la interesada presentó Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C08 "Finca Ana María II". Este proyecto recogía la compensación económica de la cesión del 10% AM conforme al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15/03/2023.

Con fecha 06/07/2023 se emitió informe técnico (CSV 14614147376612116166) en sentido favorable, debiendo procederse al abono de la compensación económica de la cesión del 10% y advirtiéndose de la ausencia de informe topográfico relativo a la concordancia del proyecto presentado con el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución.

Con fecha 24/07/2023 se emitió informe jurídico (CSV 14614150131422425062) en sentido desfavorable hasta tanto no se abonase la compensación económica y se incorporase el informe topográfico.

Con fecha 14/02/2024 se ha emitido informe topográfico (CSV 15250326737526427725) que constata que el proyecto es geoméricamente coincidente con el Estudio de Detalle, pero se advierte de un error en la consignación de las superficies en los cuadros respecto a la que arroja la geometría de las parcelas.

Con fecha 07/03/2024 y registro de entrada nº 2024011195, la interesada ha presentado ejemplar de la memoria corregida del proyecto, así como los planos corregidos A-04, A-05 y A-06, quedando corregida la diferencia de superficies a la que hacía referencia el informe topográfico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 156.3 procedería iniciar el trámite de información pública, notificándole a la interesada que antes de la aprobación del proyecto presentado deberá estar compensada la cesión del 10% AM.

El Jefe de Sección de Gestión Urbanística  
(Decreto D202306086)

El Arquitecto Técnico Municipal



Firmado  
electrónicamente  
por ANTONIO  
JESUS ROJAS  
PINTEÑO  
AYUNTAMIENTO DE  
MIJAS 20/03/2024  
10:54:45

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

Código Seguro de Verificación: 15253651022514465007. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 15250327763555776403. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Ayuntamiento de Mijas. Libro General de Salida Nº 2024023923 02/07/2024 12:10:12. Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>. C.S.V. nº 15252673053246164353



Visto el informe jurídico emitido con fecha 10 de abril de 2024 por el Sr. Técnico de Administración General (CSV 15250327417051235110), cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

#### INFORME JURÍDICO

**ASUNTO.-** Gestión Urbanística.

**EXPTE. 654.** R.E. 2024011195 de fecha 07/03/2024.

**MOTIVACIÓN DEL INFORME.-** Sometimiento a trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C-08 "Finca Ana María II".

**SOLICITANTE.-** Doña Sonia Vega Moreno en representación de Construcciones Vega Ermita, S.L.

#### ANTECEDENTES

I. Con fecha de 15/07/2016 (R.E. 2016028986) fue presentada solicitud por D. Francisco Javier Vega Moreno, en representación de la mercantil Construcciones Vega-Ermita, S.L. acompañando dos ejemplares de Proyecto de Reparcelación del Sector U.E. C-8 "Finca Ana María II" sin que haya constancia en el expediente de la emisión de informes municipales para su tramitación.

II. Mediante solicitud presentada por el interesado fue aportado ejemplar de Proyecto de Reparcelación del Sector U.E.C-8 "Finca Ana María II" sobre el que fueron emitidos informe técnico por el Ingeniero de Topografía con fecha de 28/11/2016 e informe técnico por el Arquitecto Técnico municipal de fecha 13/12/2016 que damos por reproducidos.

III. Con fecha de 02/03/2017 (R.E. 2017008508) fue presentado escrito por D. José Carlos Vega Moreno, en representación de la mercantil interesada en el que solicitaba ampliación del plazo para proceder a subsanar documentación requerida en informes previos, instando, además, con fecha de 27/04/2017 (R.E. 2017017487) la suspensión temporal del referido expediente hasta tanto se obtenga un informe de deslinde sobre dominio público hidráulico del cauce arroyo La Lucera a su paso por el Sector que ha de emitir la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

IV. Con fecha de 23/09/2020 (R.E. 2020034583) se presenta nuevo Proyecto de Reparcelación adaptado a la aprobación del Estudio de Detalle del mismo sector por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29/07/2020, sobre el que fueron emitidos informes técnicos por el Ingeniero Técnico de Topografía con fecha de 28/10/2020 y 12/11/2020 y por el Responsable de Gestión Urbanística con fecha de 9/11/2020.

V. Consta presentada con fecha de 03/12/2020 (R.E. 2020045017) ejemplar del Proyecto de Reparcelación incorporando Memoria y Memoria de solvencia, emitiéndose informe por el Responsable de Gestión Urbanística con fecha de 12/01/2021 en el que se ponen de manifiesto una serie de observaciones para su corrección por el interesado.

VI. Con fecha de 23/06/2021 (R.E. 2021025542) se solicita por el interesado la emisión de informe municipal al objeto de conocer la valoración económica para la posible compensación de



Código Seguro de Verificación: 15253651022514465007. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro de Verificación: 15250327417051235110. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

la cesión del 10% del aprovechamiento medio en el referido sector, siendo emitido a este respecto informe técnico por el Responsable de Gestión Urbanística con fecha de 06/07/2021 y por la Responsable del Departamento de Valoraciones Inmobiliarias con fecha de 6/10/2021.

VII. Por el interesado se presenta escrito con fecha de 22/10/2021 (R.E. 2021042146) en el que pone de manifiesto que en relación al informe de valoración municipal del 10% del AM que le ha sido remitido, éste no se ajusta a los criterios de valoración para la compensación económica del 10% del aprovechamiento municipal aprobados por el Pleno de la Corporación Municipal.

VIII. Consta informe técnico de fecha 28/01/2022 emitido por la Responsable del Departamento de Valoraciones Inmobiliarias e informe topográfico de fecha 14/02/2024.

IX. Por el técnico que suscribe fue emitido informe jurídico con fecha de 24/07/2023.

X. Con fecha de 07/03/2024 (R.E. 2024011195) se presenta por la interesada ejemplar de la Memoria del proyecto de reparcelación corregida y planos corregidos A-04, A-05 y A-06 quedando subsanadas las incidencias puestas de manifiesto por el informe topográfico de 14/02/2024.

XI.- Consta informe técnico de fecha 20/03/2024 emitido por el Jefe de Sección de Gestión Urbanística.

XII.- En relación al resto de Antecedentes el técnico que suscribe a los que obran en el expediente administrativo y a los referidos en informes previos.

A los anteriores Antecedentes resultan de aplicación las siguientes

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primera.-** El sector de suelo urbano no consolidado UE-C8 "Finca Ana María" cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha de 29/07/2020 (BOP. nº 219 de 16/11/2020) presentando la propiedad para su tramitación proyecto de reparcelación al objeto de equidistribuir las cargas y beneficios y proceder a materializar las cesiones de los suelos destinados a dotaciones públicas y viario.

Por otra parte, en relación a las incidencias técnicas puestas de manifiesto en el informe topográfico de fecha 14/02/2024, éstas han de entenderse resueltas a la vista de las consideraciones que constan en el informe técnico de fecha 20/03/2024 emitido por el Jefe de Sección de Gestión Urbanística a las que el técnico que suscribe se adhiere.

**Segunda.-** En este orden, señalar que el artículo 156 del Decreto 550/2022, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso

para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) relativo a la tramitación del proyecto de reparcelación establece que:

*"1. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.*

*2. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación de éste se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.*

*"3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.*

*El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.*

*Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.*

*Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.*

*4. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.*

*5. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración actuante sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, o efectuado los requerimientos previstos, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3, previa comunicación a la Administración actuante. Las alegaciones y respuestas al requerimiento se presentarán ante la Administración actuante, que las deberá poner en conocimiento del promotor de la actuación.*



DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

*Si la Administración actuante no emitiera el informe previsto en el apartado 4 en el plazo previsto, el promotor de la actuación podrá remitir a ésta informe sobre las alegaciones presentadas y, en su caso, el proyecto de reparcelación modificado a resultados de las alegaciones presentadas.*

*En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.*

*6. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.*

*7. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.*

**Tercera.-** Así mismo, el artículo 157 del RGLISTA determina que:

*"1. Concluidos los trámites señalados en el artículo 156 se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante o, en su caso, por la Junta de Compensación. En este último caso, aprobado el proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación conforme a lo establecido en el artículo 222, ésta lo presentará ante la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación.*

*2. La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local o, cuando proceda, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio. Podrá tramitarse simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada conforme a lo previsto en el artículo 155.1.*

*3. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo. La Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo.*

*4. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.*

*5. La Administración actuante denegará la aprobación del proyecto de reparcelación de forma motivada y por razones de legalidad. Además, podrá aprobar el proyecto con la condición de introducir*



DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

motivadamente en él rectificaciones de errores materiales, de hecho o aritméticos, debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para dar cumplimiento a esta condición. Conforme a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley, la Administración actuante sólo podrá denegar la ratificación del proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Compensación por razones de estricta legalidad.

6. El acuerdo de aprobación relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, y según el proyecto.

7. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 156 para los trámites de información pública y audiencia."

**Cuarta.- En conclusión, a la vista de lo expuesto, por el técnico que suscribe, se propone:**

1º. Someter a información pública por plazo de veinte días mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, en el portal web y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento el expediente de Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C-08 "Finca Ana María II" presentado por Doña Sonia Vega Moreno en representación de Construcciones Vega Ermita, S.L. (R.E. 2024011195 de 07/03/2024) de conformidad con lo establecido en el artículo 156.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA).

2º. Notificar al interesado el acuerdo que se adopte con los recursos que procedan.

**Quinta.- El órgano competente** para la adopción del acuerdo es la Junta de Gobierno Local, conforme a lo indicado en el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por tratarse de la gestión urbanística, previo informe del Funcionario Titular de la Asesoría Jurídica Municipal.

Es cuanto he de informar sometiendo el presente informe a cualquier otro mejor fundado en derecho y salvo mejor parecer.

En Mijas, a fecha de firma electrónica.

(documento firmado electrónicamente)

Firmado electrónicamente por  
RICARDO ESPIN CAÑABATE  
AYUNTAMIENTO DE MIJAS  
10/04/2024 9:58:18

Técnico de la Administración General de Urbanismo





Visto el informe-propuesta emitido con fecha 12 de abril de 2024 por el Sr. Jefe de Sección de Gestión Urbanística (CSV 15250327413055726773), cuyo tenor literal es como sigue:



DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

#### INFORME PROPUESTA

#### **EXpte. 654. Sometimiento a trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C8 "Finca Ana María II".**

##### ANTECEDENTES:

Con fecha 15/07/2016 y registro de entrada n.º 2016028986 se presentó por D. Francisco José Vega Moreno, en representación de Construcciones Vega Ermita S.L., Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C08 "Finca Ana María II", que fue objeto de informe topográfico con fecha 28/11/2016, e informe técnico con fecha 13/12/2016, ambos en sentido desfavorable, requiriéndose, entre otras cuestiones, el deslinde del dominio público hidráulico de un arroyo que atraviesa el ámbito. El interesado solicitó con registro de entrada n.º 2017017487, de fecha 27/04/2017, la suspensión temporal del expediente hasta la obtención del informe de la administración sectorial competente en el deslinde del referido arroyo.

Presentado nuevo proyecto de reparcelación el 23/09/2020, con registro de entrada n.º 2020034583, se emitió informe topográfico favorable con fecha 12/11/2020 respecto a su adecuación al Estudio de Detalle de la UE-C08, e informe técnico desfavorable (CSV 13523612357604617777) de fecha 12/01/2021.

El interesado solicitó, con fecha 23/06/2021 y registro de entrada n.º 2021025542, valoración de la cesión del 10% AM para su compensación económica. En relación a ello, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 15 de marzo de 2023, acordó adoptar un valor de repercusión de 494,12 €/m<sup>2</sup> para la compensación económica de la cesión del 10% AM ascente a 778,58 m<sup>2</sup>, con lo que el importe a compensar resulta 384.711,95 €.

Con fecha 07/06/2023 y registro de entrada n.º 2023028209 Dña. Sonia Vega Moreno en representación de Construcciones Vega Ermita S.L., presentó nuevo ejemplar del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C08 "Finca Ana María II" al objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás interesados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (Rgto. LISTA). En este proyecto se propone la compensación económica de la cesión del 10% AM de la unidad de ejecución.

Con fecha 06/07/2023 se emite informe técnico favorable (CSV 14614147376612116166), advirtiendo la ausencia de informe topográfico sobre la nuevo ejemplar y la necesidad de abonar la compensación económica de la cesión del 10% AM. Y con fecha 24/07/2023 se emite informe jurídico (CSV 14614150131422425062) que concluye en la necesidad de incorporación del informe topográfico y el abono de la compensación económica.

Con fecha 14/02/2024 se ha emitido informe topográfico (CSV 15250326737526427725) que constata que el proyecto es geoméricamente coincidente con el Estudio de Detalle de la UE-C8, pero advierte de un error en la consignación de las superficies en los cuadros respecto a la que arroja la geometría de las parcelas. Por ello, con fecha 07/03/2024 y registro de entrada n.º 2024011195, la interesada ha presentado ejemplar de la memoria corregida del proyecto, así como los planos corregidos A-04, A-05 y A-06, quedando subsanada la diferencia de superficies.





**DEPARTAMENTO DE URBANISMO**  
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Constan en el expediente informe técnico (CSV 15250327763555776403), de fecha 20/03/2024, así como informe jurídico (CSV 15250327417051235110), de fecha 10/04/2024, emitido ambos en sentido favorable, a cuyas consideraciones y fundamentos me remito.

**MARCO LEGAL Y NORMATIVO:**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.
- 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.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la C.P.O.T.U. con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 de 31/01/2000); Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011); y Texto Refundido del PGOU aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 28/11/2013 (BOP nº 91 de 15/05/2014).
- Estudio de Detalle de la UE-C08 "Finca Ana María II", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29/07/2020 (BOP n.º 219 de 16/11/2020).

**PROPUESTA:**

A la vista de todo lo anterior, quien suscribe tiene a bien realizar la siguiente propuesta a la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo para su elevación a la Junta de Gobierno Local, previa toma en razón de la Intervención Municipal:

- 1.- Iniciar el trámite de información pública el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C08 "Finca Ana María II" de conformidad con lo establecido en el artículo 156.3 del Rgto. LISTA, sometiendo el expediente a dicho procedimiento por un plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y el portal web del Ayuntamiento, así como notificación individualizada a los titulares de

Código Seguro d Verificación: 152503274130655726773. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.

Código Seguro d Verificación: 152503274130655726773. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en <https://sede.mijas.es/validacion>.



DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

bienes y derechos afectados para que en el plazo de 20 días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

2.- Requerir al interesado para que, previamente a la aprobación del proyecto, recabe del Registro de la Propiedad certificación registral de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito reparcelatorio con la anotación marginal a la que hace referencia el artículo 155 del Rgto. LISTA.

3.- Requerir al interesado para que, previamente a la aprobación del proyecto, proceda a ingresar la compensación económica de la cesión del 10% AM, de conformidad con el acuerdo adoptado por la J.G.L. en sesión ordinaria de fecha 15 de marzo de 2023, tratándose de un ingreso afectado a su destino para el patrimonio público del suelo:

Concepto presupuestario de ingresos 603 "Patrimonio Público del Suelo".

Compensación: **384.711,95 €**, a compensar por Construcciones Vega Ermita S.L. (NIF n.º B-29.825.239) para la adquisición del 10% de AM.

El Jefe de Sección de Gestión Urbanística  
(Decreto D2023006086)

El Arquitecto Técnico Municipal



Firmado  
electrónicamente  
por ANTONIO JESUS  
ROJAS PINTEÑO  
AYUNTAMIENTO DE  
MIJAS 12/04/2024  
10:46:25

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño



Visto el informe jurídico emitido con fecha 06 de mayo de 2024 por el Sr. Funcionario Titular de la Asesoría Jurídica (CSV 15250327674470755574), cuyo tenor literal es como sigue:



**DON EDUARDO AGUILAR MUÑOZ, FUNCIONARIO TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MÁLAGA)**

**Informe Titular Asesoría Jurídica nº 042/2024**

**Asunto:** Admisión a trámite del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C08 "Finca Ana María II" (Expdte. 2016/654) a instancia de D<sup>a</sup> Sonia Vega Moreno e/r. de Construcciones Vega Ermita, S.L.

#### **INFORME JURÍDICO**

Que se emite en relación con el asunto al encabezamiento expresado previa a la adopción de acuerdo por la JGL, conforme a los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Nos remitimos al **expediente administrativo remitido con fecha 23/04/2024 y R/s. nº 2024014562** conformado por 56 documentos y 284 páginas, además del propio proyecto de reparcelación de 93 páginas, y muy particularmente al **informe-propuesta de 12/04/2024** emitido por el **Responsable de Gestión Urbanística (CSV 15250327413055726773)**.

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- 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 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 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.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- 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.
- Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Mijas (Modificación de Elementos del PGOU nº 17 (BOPMA nº 214/2002, de 8 de noviembre).
- Reglamento regulador del Servicio de Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Mijas (BOPMA nº 158, de 18/08/2023).

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

#### **PRIMERA.** Consideraciones generales.

Hacemos nuestras las contenidas en el **informe jurídico de 10/04/2024 con código CSV 15250327417051235110** a las que añadimos las siguientes:

El proyecto de reparcelación tiene como objeto la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación territorial y urbanística y de su ejecución como consecuencia de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado (UE-C08 "Finca Ana María II"), aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de 29/07/2020 (BOPMA nº 219, de 16/11/2020). Al ser de propietario único, se contempla cñie a la localización de las parcelas edificables, la cesión de suelos destinados a dotaciones públicas y viario, así como a la entrega del 10% del aprovechamiento urbanístico que a este Ayuntamiento corresponde mediante su monetarización de conformidad con el acuerdo previamente adoptado por la JGL en sesión de 15/03/2023. Estamos pues ante un Proyecto de Reparcelación en suelo urbano no consolidado ante el que cabe emplear la técnica propia de los proyectos de equidistribución, considerando la existencia fincas aportadas y resultantes.

#### **SEGUNDA.** Procedimiento.

El procedimiento a seguir exige la misma tramitación que la en su momento llevada a cabo para su aprobación, siendo esta la determinada en el art. 92 y 103 de la LISTA y art. 156 del RGLISTA:

##### *Artículo 156. Tramitación del proyecto de reparcelación.*

- 1. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.*
- 2. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación de éste se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.*
- 3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.*

*Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.*



*Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.*

*4. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.*

*5. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración actuante sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, o efectuado los requerimientos previstos, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3, previa comunicación a la Administración actuante. Las alegaciones y respuestas al requerimiento se presentarán ante la Administración actuante, que las deberá poner en conocimiento del promotor de la actuación.*

*Si la Administración actuante no emitiera el informe previsto en el apartado 4 en el plazo previsto, el promotor de la actuación podrá remitir a ésta informe sobre las alegaciones presentadas y, en su caso, el proyecto de reparcelación modificado a resultados de las alegaciones presentadas.*

*En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.*

*6. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.*

*7. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.*

Debiendo tenerse en cuenta así mismo lo dispuesto en los art. 148 a 154 del RGLISTA respecto del contenido de los proyectos de reparcelación, de los que destacamos los siguientes preceptos:

*Artículo 150. Descripción de las fincas o parcelas de origen.*

*1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las fincas o parcelas, partes de estas y unidades de aprovechamiento incluidas en el ámbito o unidad y en los sistemas generales y locales afectos o adscritos, con inclusión también de los bienes de titularidad pública existentes, ya sean demaniales o patrimoniales.*

*2. El proyecto deberá contener la certificación registral de titularidad y cargas de cada una de las fincas afectadas. El documento describirá, en su caso, las circunstancias especiales de las fincas o parcelas, como la necesidad de efectuar segregaciones, inmatriculaciones o reanudaciones del tracto registral en el seno del proyecto. Asimismo, se hará constar la existencia de fincas o parcelas no inscritas, de titularidad desconocida, dudosa o controvertida, los casos de doble inmatriculación y todas las discrepancias entre la realidad de las fincas o parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistral. En particular se describirán las servidumbres y cargas tanto vigentes como no vigentes sobre las que la aprobación del proyecto de reparcelación tendrá como efecto su cancelación registral.*





3. Cada finca o parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto. En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito, se describirán en hojas independientes la parcela matriz original, la parcela que se segregue y el resto de parcela matriz, identificando de estas dos últimas la afecta al proyecto.

Se especificarán también respecto de cada finca o parcela de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidan con los del proyecto.

4. El documento incluirá un cuadro resumen en el que consten todas las fincas o parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario. El cuadro indicará la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

#### TERCERA. Análisis del procedimiento tramitado.

A la vista del expediente administrativo se verifica que:

1º.- Consta la suscripción del proyecto de reparcelación por dos de los tres administradores mancomunados de la mercantil promotora, Construcciones Vega Ermita, S.L., conforme a las facultades que le fueron conferidas por acuerdo de la Junta General Extraordinaria celebrada con fecha 15/09/2014, elevado a público mediante escritura otorgada con fecha 23/09/2014 ante el Notario de Fuengirola, Don Carlos Bianchi Ruiz del Portal, bajo el nº 2.454 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 1948, Folio 46, inscripción 6ª con Hoja MA-27445.

2º.- Consta relación de un único propietario conforme a la información registral (Nota Simple de 05/04/2019) y catastral incorporada al expediente (certificado descriptivo y gráfico de 18/04/2024). **Deberá incorporarse certificación registral actualizada de titularidad y cargas de la finca afectada conforme a lo dispuesto en el art. 150.2 del ReLISA.**

#### CUARTA. Competencia.

Conforme a lo dispuesto en el art. 127.1.d) LBRL corresponde a la Junta de Gobierno Local la adopción del presente acuerdo.

#### QUINTO. Contenido de la propuesta de resolución.

Analizado el contenido de la propuesta de resolución que se incorpora al informe-propuesta del Responsable del Servicio, se considera ajustada a la normativa de aplicación.

#### SEXTO. Fiscalización previa del expediente

De conformidad a lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, **SE HACE NECESARIA la fiscalización previa del órgano Interventor** al observarse incidencia respecto de obligaciones y/o derechos de contenido económico que este Ayuntamiento hubiera de asumir como consecuencia de la adopción del presente acuerdo.

#### **CONCLUSIÓN**

Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental, que el expediente **NO HA SEGUIDO LA TRAMITACIÓN** establecida en la legislación aplicable, debiendo subsanarse la deficiencia que resulta del presente informe:



- **Incorporación al proyecto de reparcelación de certificación registral actualizada de titularidad y cargas de la finca afectada conforme a lo dispuesto en el art. 150.2 del ReLSTA.**

Sin que se haga necesaria la emisión de nuevo informe por este órgano si a la vista de la certificación registral se verifica que la finca afectada corresponde al promotor del proyecto de reparcelación como único propietario y la misma carece de cargas.

Informe que se emite y se somete a criterio mejor fundado en derecho.

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

**EL FUNCIONARIO TITULAR  
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,**



Firmado  
electrónicamente  
por EDUARDO  
AGUILAR  
MUÑOZ  
06/05/2024  
11:52:34

Visto el escrito presentado el día 21 de mayo de 2024 por Construcciones Vega-Ermita, S.L., con R.E. núm. 2024024987, aportando la documentación requerida en el informe jurídico municipal y quedando así subsanado lo indicado en el mismo.

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

1.- Iniciar el trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-C.08 "Finca Ana María II" de conformidad con lo establecido en el artículo 156.3 del Rgto. LISTA, sometiendo el expediente a dicho procedimiento por un plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y el portal web del Ayuntamiento, así como notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados para que en el plazo de 20 días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

2.- Requerir al interesado para que, previamente a la aprobación del proyecto, recabe del Registro de la Propiedad certificación registral de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito reparcelatorio con la anotación marginal a la que hace referencia el artículo 155 del Rgto. LISTA.

3.- Requerir al interesado para que, previamente a la aprobación del proyecto, proceda ingresar la compensación económica de la cesión del 10% AM, de conformidad con el acuerdo adoptado por la J.G.L. en sesión ordinaria de fecha 15 de marzo de 2023, tratándose de un ingreso afectado a su destino paa el patrimonio público del suelo:

Concepto presupuestario de ingresos 603 "Patrimonio Público del Suelo".

Compensación: **384.711,95€**, a compensar por Construcciones Vega Ermita, S.L. (NIF nº B-29.825.239) para la adquisición del 10% de AM.

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

La Concejala Delegada de Urbanismo

La Concejala Delegada



Firmado  
electrónicamente por  
LOURDES  
BURGOS ROSA  
AYUNTAMIENTO  
DE MIJAS  
26/06/2024 13:24:36

Fdo: Lourdes Burgos Rosa

**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 de la Sra. Alcaldesa de este Ayuntamiento.

**Vº Bº**

**ALCALDESA-PRESIDENTA**

La Alcaldesa

Firmado  
electrónicamente por  
ANA CARMEN  
MATA RICO  
AYUNTAMIENTO  
DE MIJAS  
17/07/2024 10:46:49

Fdo: Ana Carmen Mata Rico

**EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Firmado  
electrónicamente por  
MARIO BRAVO  
RAMOS  
AYUNTAMIENTO  
DE MIJAS  
16/07/2024 15:00:13

Fdo: Mario Bravo Ramos