

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Área: Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico, Plan Estratégico (EDUSI) y Grandes Proyectos  
Expediente: 11067/2017-CRC/DFC  
Asunto: PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR UR R-3 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

## DECRETO DE ALCALDÍA

Visto el procedimiento de reparcelación del sector UR R-3 del PGOU de Rincón de la Victoria, tramitado a instancias de la Junta de Compensación de dicho sector.

Habiéndose remitido a esta Administración el Proyecto de Reparcelación aprobado para que, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía y el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA, se proceda a la ratificación del mencionado proyecto.

Atendido el Informe Jurídico con propuesta de resolución que contiene los antecedentes obrantes en el expediente y que literalmente dice:

### “INFORME JURÍDICO

#### **Antecedentes.-**

*I.- Se dan por reproducidos los antecedentes expuestos en el informe jurídico de 12 de mayo de 2023, por el que se informaba favorablemente, desde el punto de vista jurídico, la ratificación del proyecto de reparcelación presentado por la Junta de Compensación del Sector URR3.*

*II.-Con fecha 23 de mayo de 2023 se dicta el Decreto nº 2023/02385 por el que se acuerda entre otros ratificar el proyecto de reparcelación aprobado en la Asamblea de la Junta de Compensación de 5 de abril de 2023.*

*III.- Con fecha 31 de octubre de 2023, se presenta por REGAGE23e00073693087 escrito dirigido a solicitar que se aprueben las subsanaciones introducidas como consecuencia de la calificación negativa realizada por el Registro de la Propiedad nº 7 de Málaga. Para ello se aporta documentación al objeto de ser aprobada por esta Administración para su posterior remisión al Registro de la Propiedad.*

*IV. Con fecha 23 de noviembre de 2023, se emite informe por el que habiendo recibido informe de Cultura en el que parece señalar una protección en el ámbito del*

CSV: 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 08/05/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/05/2024 14:22:49

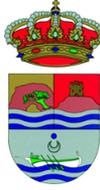
EXPEDIENTE ::  
2017GEST11067

Fecha: 05/12/2017

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Sector URR3 se solicita a Cultura aclaración para conocer su posible repercusión en el Proyecto de Reparcelación.

V. En fecha 14 de febrero de 2024, registro nº 3793 se recibe el informe de Cultura solicitado donde específicamente establece que algunas parcelas incluidas en el Sector URR3 estarían afectadas por el yacimiento arqueológico “Cerro de los Algarrobos” y donde se concluye la necesaria realización de actividad arqueológica preventiva la cual corresponderá con una prospección arqueológica superficial intensiva.

VI. Por lo anterior, en fecha 21 de febrero de 2024, salida 2565 se remite a la Junta de Compensación, informe requerimiento, donde en relación a la petición realizada el 31 de octubre de 2023, se requiere para que por la Junta de Compensación se presente el Proyecto de Reparcelación debidamente aprobado por la Junta de Compensación. Además se pone de manifiesto la necesidad de corregir algunos de los linderos descritos en parcelas correspondientes a los sistemas generales, así como la forma de creación de dichas parcelas. Por último, en cuanto a la afección de cultura a la que se tuvo conocimiento con posterioridad a la ratificación se requiere que se incluya en el proyecto de reparcelación la asunción de los gastos de esa actividad arqueológica por parte de la Junta de Compensación, y que en caso de que las parcelas resulten afectadas a la hora de edificar se valore la indemnización y se satisfaga a los propietarios de esas parcelas por la Junta de Compensación.

VII. – Con fecha 22 de marzo de 2024, registro de entrada 7454, se presenta escrito por la Junta de Compensación, adjuntando Acta por el que se aprueba en Asamblea el Proyecto de Reparcelación.

VIII. Con fecha 8 de abril de 2024, registro de salida 5077, se remite requerimiento de la Junta de Compensación, para la aportación por registro electrónico del Proyecto de Reparcelación aprobado, los planos debidamente firmados y la citación de la mercantil Montealto Infraestructuras S.L.

IX. Con fecha 16 de abril de 2024, registro de entrada 9416 se presenta contestación al requerimiento, aportando la documentación por registro electrónico., los planos firmados y en cuanto a la citación de la Mercantil, se justifica que al haberse ratificado el Proyecto de Reparcelación en julio de 2023 y ser esta propietaria reparcelada económicamente no es propietario de la Junta de Compensación.

**Legislación Aplicable. -**

**Estatal**

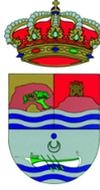
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; art. 25 (relativo a las normas de publicidad y eficacia que han de regir los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, entre ellos; los convenios urbanísticos o los

CSV: 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 08/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/05/2024 14:22:49</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2017GEST11067 Fecha: 05/12/2017 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*proyectos de distribución de cargas y beneficios), art. 23 (referido a las normas genéricas que han de regir la distribución de cargas y beneficios) y los art. 34 a 41; relativos al régimen de valoraciones de aplicación según el tipo de suelo afectado.*

*- Arts. 71 a 130 del 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.*

**Autonómica**

*- Arts. 92, 93 y 108 de la 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.*

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

*En lo que respecta al contenido y demás requisitos formales del Proyecto de Reparcelación debe tenerse en cuenta lo previsto en los artículos 148 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Advierte en concreto el citado art. 148 que el proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:*

**a) Memoria.**

**b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.**

**c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.**

**d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.**

**e) Cuenta de liquidación provisional.**

**f) Planos.**

**g) Documentación complementaria.**

*Consta a estos efectos la documentación completa presentada por la Junta de Compensación nuevamente en fecha 16 de abril de 2024, registro nº 9409.*

*Que el contenido de este informe se basa exclusivamente en considerar las modificaciones introducidas en el Proyecto de Reparcelación nuevamente ratificado por la Junta de Compensación, al efecto de poder subsanar los requerimientos del Registro de la Propiedad.*

*Respecto a la falta de citación de Montealto Infraestructuras S.L., se entiende estimada la alegación realizada por la Junta de Compensación, puesto que el Proyecto*

CSV: 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>JÓSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 08/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/05/2024 14:22:49</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2017GEST11067 Fecha: 05/12/2017 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

de Reparcelación aprobado ya establecía la compensación económica para ese propietario, no resultando por tanto propietario con finca adjudicada.

Se consideran subsanados tanto los linderos de las parcelas adscritas al Sistema General, y se ha introducido un apartado en la página 66 de la Memoria correspondiente al punto 8.2.7 Otros gastos, por el cual, se consideran como gastos de urbanización las actuaciones arqueológicas preventivas que se exigen por la Delegación Territorial de Cultura en terrenos interiores al Sector URR3 próximos o colindantes con el Yacimiento "Cerro de los Algarrobos". Además se prevé que si como consecuencia de dichas actuaciones se estableciera algún tipo de afección por protección arqueológica que impida la materialización de la edificabilidad asignada, la Junta de Compensación indemnizará a los propietarios afectados por valor de la edificabilidad no materializable.

La tramitación para la elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación ha sido íntegra de la Junta de Compensación, correspondiendo a esta Administración ratificar el mismo, sólo pudiendo denegarse por razones de estricta legalidad las cuales se entienden que han sido subsanadas como se ha puesto de manifiesto.

Al tratarse de un instrumento de gestión urbanística, la competencia para su ratificación corresponde al Alcalde como competencia indelegable en base a lo dispuesto en el artículo 21.1 j) en relación con el 21.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Una vez ratificado, procede su notificación a la Junta de Compensación y a todos los afectados por la reparcelación y a publicar el acuerdo en el BOP de Málaga y en el portal web del Ayuntamiento.

La ratificación expresa producirá en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento por ministerio de Ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

En conclusión, atendido que el trámite de esta Administración se trata de ratificación del Proyecto de Reparcelación presentado con registro nº 9409 de 16 abril de 2024 cuyos documentos obran en el expediente, y sólo a los efectos de subsanar el documento para su inscripción en el Registro de la propiedad así como para recoger la subsanación el informe jurídico de requerimiento de 20 de febrero de 2024, se considera que el expediente de reparcelación se encuentra completo, por lo que se informa favorablemente la ratificación del mismo.

Este es mi criterio que gustosamente someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho. La Asesora Jurídica. Celia Ramos Cabello."

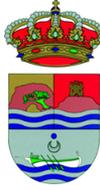
Por todo lo anterior, en virtud de las atribuciones que me confiere el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

CSV: 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE ::</b> 2017GEST11067
	JOSÉ FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 08/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/05/2024 14:22:49		Fecha: 05/12/2017 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

y atendida la propuesta de resolución emitida por la Asesora Jurídica de Urbanismo, vengo a **RESOLVER:**

**PRIMERO.** Ratificar el proyecto de reparcelación del Sector UR R-3 del PGOU Municipal presentado por la Junta de Compensación de dicho Sector, el cual fue aprobado por la Asamblea de dicha entidad con fecha 22 de marzo de 2024.

**SEGUNDO.** Aceptar la transmisión al Ayuntamiento por ministerio de Ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

**TERCERO.** Notificar el presente Decreto a la Junta de Compensación y a todos los afectados por la reparcelación y publicar el acuerdo en el BOP de Málaga y en el portal web del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Disponer que, una vez firme en vía administrativa el presente Decreto de Ratificación, se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos indicados en la legislación estatal.

En Rincón de la Victoria, a la fecha de la firma electrónica.

**EL ALCALDE-PRESIDENTE,**

(firmado electrónicamente)

D. José Francisco Salado Escaño

CSV: 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800373C0800P4J6K0Z2S7A4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> JOSÉ FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 08/05/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/05/2024 14:22:49	<b>EXPEDIENTE ::</b> 2017GEST11067 Fecha: 05/12/2017 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	---

