



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General



JESÚS LUPIÁÑEZ HERRERA, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA N° 1239/2012, DE 15 DE MARZO

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de febrero de 2.014, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

“6.- URBANISMO.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO SOBRE MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DENOMINADA “OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 2 DEL SUNP.TRA-3, TRAPICHE, VÉLEZ-MÁLAGA”, PROMOVIDA POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 2 DEL SUNP.TRA-3 (EXPTE. 30/12).- Dada cuenta de la propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, Ilma. Sra. D^a Concepción Labao Moreno, de fecha 13 de los corrientes, según la cual:

“Asunto: Modificación del proyecto de reparcelación denominada “Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3, Trapiche, Vélez-Málaga” promovida por la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP.TRA-3 (exp. 30/12)

I.- Se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local para su ratificación (tras la aprobación por parte de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del Sector 2 del SUNP.TRA-3, Trapiche, Vélez-Málaga) el expediente 30/12 denominado “Operación Jurídica Complementaria Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3”, sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 27 de marzo de 2013, con las correcciones del 13 de septiembre de 2013 y 30 de enero de 2014 y promovido por la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP.TRA-3

Dicho proyecto viene a contener una modificación del proyecto de reparcelación del sector 2 del SUNP TRA-3 del PGOU/96 con la finalidad de reparcelar forzosamente (aunque con su consentimiento y su instancias y de la propia Junta de Compensación) a junteros o miembros de la Junta que han incumplido sus deberes urbanísticos (pago de cuotas de urbanización) y que, además, está basada en una previa declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas con la Junta de Compensación del sector 2 del SUNP.TRA-3 del PGOU de Vélez-Málaga de en el seno del Exp. 24/12, materializada en la resolución del Alcalde Presidente nº 1755/2012.

II.- En relación a los antecedentes y a las consideraciones de carácter jurídico y técnicas del presente expediente se ha emitido Informe de fecha 12 de febrero de 2014 suscrito conjuntamente por el Jefe del Servicio Jurídico y la Jefa de la



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General

Sección Técnica de ejecución del planeamiento del Area de Urbanismo del siguiente tenor:

“Expediente:30/12

Asunto: Modificación del proyecto de reparcelación denominada “Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3, Trapiche, Vélez-Málaga”

Interesado:Junta de Compensación del sector, r/p D^a. Rocío Ledesma Alba, secretaria de la Junta

Registro: nº 30.002, de 05/06/2013 y nº 49.454, de 13/09/2013 y nº 4.192, de 30/01/2014

ANTECEDENTES:

Con fecha 22 de octubre de 2012, y en el seno del Exp. 24/12, se dictó resolución nº 1755/2012 mediante la que se declararon incumplidas las obligaciones urbanísticas con la Junta de Compensación del sector 2 del SUNP.TRA-3 del PGOU de Vélez-Málaga, respecto de las obligaciones de D^a Remedios Ruiz Martín, D^a Ana Ruiz Martín, D. Salvador Rico Villena y D. Marcos Rico Villena, y se dispuso, conforme a las previsiones del art. 135.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aplicación de la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de los miembros incumplidores.

Así mismo, se resolvió iniciar el expediente de modificación del Proyecto de Reparcelación y requerir a la Junta de Compensación a fin de que formulase modificación del mismo, con publicación en el B.O.P. y en al menos un periódico de los de mayor circulación de la provincia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 101 del Reglamento de Gestión Urbanística, del acuerdo de inicio del expediente de modificación del Proyecto de Reparcelación.

Con fecha de registro de entrada en esta Administración de 27 de marzo de 2013, número de registro de entrada 14.234, se presentó a trámite por Dña. Rocío Ledesma Alba, en representación de la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP.TRA-3, el documento de modificación del proyecto de reparcelación denominado Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3, que ha dado lugar al inicio del presente expediente 30/12.

Habiéndose presentado documentación tras el requerimiento del



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General



Departamento de Gestión Urbanística basado en el informe del Jefe de la Sección Técnica de Ejecución y Gestión del Planeamiento, de fecha 16 de abril de 2013, y atendiendo así mismo a las indicaciones efectuadas en relación a los errores advertidos en la descripción de algunas parcelas industriales de la presente Operación Jurídica Complementaria y del Proyecto de Reparcelación (Exp. 14/09), una vez analizada la documentación aportada y vistos los antecedentes obrantes en esta Administración, se emite el siguiente

INFORME:

I.- Junta de Compensación.

Según consta en el certificado emitido por la Secretaria de la Junta, de fecha 13 de marzo de 2013, en Asamblea de la Junta de Compensación de fecha 11 de octubre de 2012, se acordó someter a información pública la modificación del proyecto reparcelatorio denominada Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3, y se insertó anuncio en el B.O.P. de 6 de noviembre de 2012, número 213, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 101 de la L.O.U.A. Así mismo, se insertó anuncio en Diario Málaga Hoy, el miércoles 28 de noviembre de 2012. Igualmente se hace constar que en el período de información pública se han formulado alegaciones por parte de D. Miguel A. Cid en nombre y representación de la Familia Ruiz Martín y los hermanos Sarmiento López, y D. José Joaquín Ruiz Martín, estimándose las mismas por parte de la Secretaria de la Junta en diciembre de 2012.

Así mismo, consta en el expediente que el anuncio de aprobación del inicio de la información pública ha sido expuesto en el tablón de edictos de este Ayuntamiento.

Tras las modificaciones realizadas en el documento, derivadas de la estimación de las alegaciones formuladas, en la Asamblea General de la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP.TRA-3, celebrada el 8 de marzo de 2013, se ha aprobado la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3, que incluye - además de los miembros de la Junta que inicialmente como miembro incumplidor, y por tanto como propietario reparcelado forzosamente, a D. José Joaquín Ruiz Martín.

Consta también en el expediente, Comparecencia de D. Domingo



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General

Heredia Ruiz y D^a. María Macarena Heredia Ruiz, de fecha 27 de noviembre de 2013, mediante la que se dan por notificados del presente proyecto a los efectos de lo establecido en el artículo 17 del R.D. 1093/1997, como propietarios que han transmitido sus cuotas de participación a titulares de la misma finca registral, según se indica en el apartado III de este informe.

II.- Planeamiento legitimador.

Con fecha 12 de mayo de 2010, la Sra. Alcaldesa-Presidenta dictó Resolución nº 770/2010, en orden a la aprobación definitiva y ratificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3 del PGOU de Vélez-Málaga (Expte. 14/09).

III.- Análisis del documento.

El objeto de la operación jurídica complementaria es aplicar la reparcelación forzosa a los junteros D. Salvador Rico Villena, D. Marcos Rico Villena, D. José Joaquín Ruiz Martín, D^a. Ana María Ruiz Martín, y D^a. Remedios Ruiz Martín, que están incumpliendo sus obligaciones económicas de pago de las cuotas de urbanización, así como corregir los errores detectados en el Proyecto de Reparcelación aprobado (errores en la descripción de linderos mayormente).

Los propietarios afectados por la presente reparcelación forzosa son titulares proindivisos de la misma finca de resultado denominada I-3.3 e inscrita como finca registral número 31.871, al tomo 1523, libro 547, folio 206 del Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga, junto a otros 19 propietarios más.

No obstante los porcentajes de titularidad documentados en el Proyecto de reparcelación e inscritos en el Registro de la Propiedad, se han otorgado escrituras públicas de transmisión de las cuotas partes indivisas propiedad de D. Domingo y D^a María Macarena Heredia Ruiz a los sres. D. Miguel Bernardo Ruiz Martín, D. Antonio Javier Ruiz Martín, D. José Joaquín Ruiz Martín, D^a Remedios Ruiz Martín, D^a Ana María Ruiz Martín y D. Francisco Ruiz Martín, todos ellos ya titulares de la misma finca registral, que incrementaron pues su cuota porcentual inicial.

Las citadas escrituras públicas fueron otorgadas en fecha 18 de junio de 2008 ante el Notario D. Juan Deus Valencia, bajo el número 1.051 de su protocolo, y en fecha 20 de abril de 2010 ante el mismo notario, bajo el número 540 de su protocolo, y, a más de mandamiento judicial de anotación de embargo, tuvieron acceso al Registro de la Propiedad pero sin llegar a inscribirse, procediendo el Sr. Registrador a su cancelación



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General



formal en aplicación de lo dispuesto en los artículos 14, 15 y siguientes del 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.

Por consiguiente, los tres objetivos principales son los siguientes:

- 1) Restar a la finca de resultado originaria "Parcela Industrial I-3.3" en la que los propietarios afectados ostentaban parte de sus derechos de titularidad, los metros cuadrados de techo que tales propietarios ceden para compensar sus deudas por gastos de urbanización, creándose una nueva finca, reparcelada forzosamente, que se denomina I-3.3.A.

Por otro lado, sobre la finca resto, en la que quedan como titulares tanto los propietarios reparcelados forzosamente ajustando sus cuotas de participación, como el resto de propietarios conforme a sus cuotas originarias, se ha decidido dadas las alteraciones de los porcentajes iniciales consecuencia de la reparcelación forzosa y a petición de los titulares afectados, proceder a la extinción del proindiviso de la misma, creándose las siguientes parcelas: I-3.3.B, I-3.3.C, I-3.3.D, I-3.3.E, I-3.3.F, I-3.3.G, I-3.3.H, I-3.3.I, I-3.3.J, I-3.3.K, I-3.3.L e I-3.3.M.

- 2) Modificar el Proyecto de Reparcelación para adaptarse a los cambios de titularidad que se han producido en cuanto a las cuotas indivisas de D. Domingo y D^a María Macarena Heredia Ruiz, enajenadas a los Sres. D. Miguel Bernardo Ruiz Martín, D. Antonio Javier Ruiz Martín, D. José Joaquín Ruiz Martín, D^a Remedios Ruiz Martín, D^a Ana María Ruiz Martín y D. Francisco Ruiz Martín.
- 3) Modificar el Proyecto de Reparcelación respecto de los pequeños errores y/o mejor detalle de la descripción de linderos de las parcelas de resultado siguientes: I-3.1, I-3.2, I-3.3, I-4.2, DT-C, ZV y RV-1.

Estos objetivos se cumplimentan con la modificación del Proyecto de Reparcelación en los siguientes apartados:

- a) Memoria del documento del Proyecto de Reparcelación.

En el punto VIII.A), de Fincas resultantes y adjudicaciones de uso lucrativo, la finca de resultado que aparece como I-3.3 se desglosa en trece denominadas I-3.3.A a I-3.3.M, descritas en el documento



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General

aportado.

b) Anexo I del documento del Proyecto de Reparcelación.

El cuadro IV, de adjudicaciones por propietario, se subdivide en cuanto a la finca de resultado I-3.3 en trece fincas de resultado, desde la I-3.3.A hasta la I-3.3.M, manteniendo los totales de m² de techo y suelo de 7.456,46 que establece el Proyecto de Reparcelación inscrito y reflejando las transmisiones de D. Domingo y D^a María Macarena Heredia Ruiz a los Sres. Ruiz Martín.

El cuadro V, de porcentaje de participación en cargas por parcela, se subdivide en cuanto a la finca de resultado I.3.3 en trece fincas de resultado, desde la I-3.3.A hasta la I-3.3.M, manteniendo el porcentaje de participación conjunta del 15% de ambas parcelas.

El cuadro VI-A, del saldo de la cuenta de liquidación provisional por finca de resultado, se subdivide igualmente en cuanto a la finca de resultado I-3.3 en trece fincas resultantes, aplicando el saldo total de 671.334,15 € a los m² de techo con que quedan cada una de tales fincas.

El cuadro VI-B, que refleja el saldo de la cuenta de liquidación provisional por propietario con porcentajes y saldos individualizados, se mantiene ajustando los porcentajes y cuantías a las nuevas cuotas de propiedad proindivisa que resultan tras reflejar las transmisiones de D. Domingo y D^a María Macarena Heredia Ruiz a los Sres. Ruiz Martín y tras aplicar la reparcelación forzosa.

c) Otras correcciones del Proyecto de Reparcelación.

Se describen las parcelas corregidas I-3.1, I-4.2, DT-C, ZV y RV-1.

El lindero Este de la parcela I-3.3 se corrige en virtud de la presente Operación Jurídica Complementaria.

El lindero Este de la parcela I-3.2 debe corregirse en el mismo sentido que las parcelas I-3.1 e I-3.3, ya son colindantes, por lo tanto, su descripción correcta es: "en línea recta ligeramente cóncava con parcela ZV-3"

La Operación Jurídica Complementaria presentada a trámite no se opone al Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente y ratificado ni al Plan que ejecuta, implicando una modificación del mismo en base a la existencia de errores detectados y en la declaración de incumplimiento de los deberes u obligaciones urbanísticas.



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General



IV.- Propuesta.

Visto lo anteriormente expuesto, resulta que el documento analizado: "Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3", no se opone al Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3 ni al Plan que ejecuta, adecuándose por tanto a lo preceptuado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En relación al órgano competente para la aprobación/ratificación de la modificación (operación jurídica complementaria) del Proyecto de Reparcelación hay que destacar que, tras la declaración del Municipio de Vélez Málaga como Municipio de Gran Población, el Título X de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local determina en su artículo 127.1.d) que corresponde a la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de "... los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".

Visto lo anteriormente expuesto, lo preceptuado por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y concordantes disposiciones contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, e igualmente, a las determinaciones del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo; los técnicos que suscriben entiende que procede que, por la Junta de Gobierno Local, como órgano competente para la aprobación de instrumentos de gestión urbanística en virtud de lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, se dicte Resolución por la cual se acuerde:

Primero.- Ratificar la modificación del proyecto de equidistribución contenida en el documento denominado "Operación Jurídica Complementaria Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3", sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 27 de marzo de 2013, con las correcciones del 13 de septiembre de 2013 y 30 de enero de 2014 y promovido por la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP.TRA-3 (exp. 30/12).

Segundo.- Ratificar la corrección puntual del Proyecto de Reparcelación en cuanto al lindero Este de la parcela I-3.2, que debe ser: "en línea recta ligeramente cóncava con parcela ZV-3".

Tercero.- Publicar la presente aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga a los efectos señalados en los arts. 138 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 174 del RD 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística y RD 1093/1997 de 4 de



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General

julio. Igualmente proceder a notificar la resolución aprobatoria a los interesados en el expediente.

Cuarto.- Acordar y autorizar la rectificación de la inscripción de las fincas de resultado afectadas por el documento denominado "Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3" mediante el traslado de cargas o derechos y la inscripción de títulos conforme a la descripción de las fincas de resultado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del RD 1093/1997.

Quinto.- Requerir a la Junta de Compensación la inscripción en el Registro de la Propiedad de la documentación aprobada y requerir, así mismo, aportación al Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga de una copia del proyecto inscrito."

III.- Vistos los antecedentes y el Informe antes transcrito de fecha 12 de febrero de 2014, se propone que, por la Junta de Gobierno Local (art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local) se dicte Resolución por la cual se acuerde:

Primero.- Ratificar la modificación del proyecto de equidistribución contenida en el documento denominado "Operación Jurídica Complementaria Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3", sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 27 de marzo de 2013, con las correcciones del 13 de septiembre de 2013 y 30 de enero de 2014 y promovido por la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP.TRA-3 (exp. 30/12).

Segundo.- Ratificar la corrección puntual del Proyecto de Reparcelación en cuanto al lindero Este de la parcela I-3.2, que debe ser: "en línea recta ligeramente cóncava con parcela ZV-3".

Tercero.- Publicar la presente aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga a los efectos señalados en los arts. 138 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 174 del RD 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística y RD 1093/1997 de 4 de julio. Igualmente proceder a notificar la resolución aprobatoria a los interesados en el expediente.

Cuarto.- Acordar y autorizar la rectificación de la inscripción de las fincas de resultado afectadas por el documento denominado "Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3" mediante el traslado de cargas o derechos y la inscripción de títulos conforme a la descripción de las fincas de resultado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del RD 1093/1997.



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General

Quinto.- Requerir a la Junta de Compensación la inscripción en el Registro de la Propiedad de la documentación aprobada y requerir, así mismo, aportación al Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga de una copia del proyecto inscrito.”

Conocido el informe de fecha 12 de febrero de 2.014, suscrito conjuntamente por el Jefe del Servicio Jurídico y la Jefa de la Sección Técnica de ejecución del planeamiento, del Área de Urbanismo, cuyo texto se incluye en la propuesta anteriormente transcrita.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad y en virtud de las competencias que le atribuyen el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, acordó aprobar la propuesta de la Delegada de Urbanismo y, en consecuencia adoptó los siguientes acuerdos:

Primero.- Ratificar la modificación del proyecto de equidistribución contenida en el documento denominado “Operación Jurídica Complementaria Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3”, sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 27 de marzo de 2013, con las correcciones del 13 de septiembre de 2013 y 30 de enero de 2014 y promovido por la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP.TRA-3 (exp. 30/12).

Segundo.- Ratificar la corrección puntual del Proyecto de Reparcelación en cuanto al lindero Este de la parcela I-3.2, que debe ser: “en línea recta ligeramente cóncava con parcela ZV-3”.

Tercero.- Publicar la presente aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga a los efectos señalados en los arts. 138 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 174 del RD 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística y RD 1093/1997 de 4 de julio. Igualmente proceder a notificar la resolución aprobatoria a los interesados en el expediente.

Cuarto.- Acordar y autorizar la rectificación de la inscripción de las fincas de resultado afectadas por el documento denominado “Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Sector 2 del SUNP.TRA-3” mediante el traslado de cargas o derechos y la inscripción de títulos conforme a la descripción de las fincas de resultado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del RD 1093/1997.



Excmo. Ayuntamiento
Vélez-Málaga
Secretaría General

Quinto.- Requerir a la Junta de Compensación la inscripción en el Registro de la Propiedad de la documentación aprobada y requerir, así mismo, aportación al Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga de una copia del proyecto inscrito.”

Y para que así conste expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, con la salvedad contenida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, en Vélez-Málaga a diecinueve de febrero de dos mil catorce.

Vº Bº
EL ALCALDE,

Fdo. Francisco I. Delgado Bonilla

