



D^a. SUSANA GARCÍA QUESADA, SECRETARIA GENERAL POR SUSTITUCIÓN DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

CERTIFICO: Que de los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo resulta:

PRIMERO: Que con fecha 29 de julio de 2004, el Sr. Alcalde-Presidente dictó Resolución nº 1537/2004, en orden a la aprobación del Proyecto de Reparcelación del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos", del PGOU de Vélez-Málaga.

La referida Resolución dictada se transcribe íntegramente a continuación:

"En relación al Proyecto de Reparcelación del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos", del PGOU de Vélez-Málaga (expte. 63/04), el Jefe de la Sección de Gestión Urbanística y el Jefe del Servicio Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, han redactado informe conjunto de fecha 13 de julio de 2004 del siguiente contenido:

"ASUNTO: Informe Propuesta de aprobación del Proyecto de Reparcelación por Compensación del SUP-L.4 "Castillo de Lagos".

INTERESADO: MADI, S.A. r/p Marco Carnicero Moral.

EXPEDIENTE: 63/04

Con fecha de registro de entrada en esta Administración de 8 de junio de 2004, núm. 4038, se presentó a trámite el documento denominado Proyecto de Reparcelación por compensación del sector SUP-L.4 "Castillo del Marqués" de Vélez-Málaga, el cual consta de 56 páginas, más 5 planos, y documentación registral y títulos, sellados ambos con el sello de registro de entrada de documentos de esta Administración. El documento está promovido por el propietario único del suelo incluido en la actuación, la mercantil MADI, S.A..

Una vez analizada la documentación presentada y visto los antecedentes obrantes en esta Gerencia, por los Técnicos que suscriben se procede a emitir el siguiente

I N F O R M E

Innecesariedad de Junta de Compensación.

Puesto que se trata de un sector en el que la totalidad de los terrenos pertenece a un único titular, el contenido del proyecto deberá adecuarse a lo dispuesto en el art. 173 del



Reglamento de Gestión, no siendo por tanto necesario constitución de Junta de Compensación.

No obstante, no consta en el expediente que se haya practicado la nota marginal de afección de terrenos al cumplimiento de obligaciones inherentes al sistema de compensación, a que se refiere el art. 169 del Reglamento de Gestión, si bien consta presentado certificado de dominio y cargas.

I.- Planeamiento Legitimador.

El instrumento de planeamiento que legitima la actuación propuesta y la ejecución por el sistema de compensación es el Expediente de Adaptación del sector, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 7 de junio de 2004, publicado en el BOP núm. 131 de fecha 7 de julio del corriente, el cual determina para el desarrollo del sector una única unidad de ejecución, asignándole el sistema de compensación para ejecutar el planeamiento.

No consta aprobado el proyecto de reurbanización del sector, ni el proyecto de intersección del acceso al sector con la CN-340a.

El Proyecto presentado a trámite se adecua al Expediente de Adaptación aprobado definitivamente.

II.- Análisis del documento.

A.- Fincas aportadas.

Se encuentra afectada por la actuación una única finca registral, la 23025 del Registro de la Propiedad núm. 1 de los de esta localidad, del cual consta aportada certificación registral de dominio y cargas, en la que sin embargo se detecta que:

a) la superficie registral de la finca es de 133.970 m²s, si bien según reciente medición, la misma se extiende en 123.747 m²s, detectándose un defecto de cabida de 10.223 m²s, solicitándose en el proyecto su rectificación registral, en virtud del art. 8 del R.D. 193/97 de 4 de julio.

b) se constata en la certificación registral la existencia de un enclave de 1.000,00 m²s en el interior de la finca, de titular diferente al de la finca objeto de la presente. Cuestión que no aparece grafiada en la documentación aportada y debe ser objeto de concreción.

La finca registral se ve afectad en toda su extensión por la actuación, proponiéndose en el proyecto la operación jurídica previa de disminución de la cabida. Consecuentemente, dado que la finca aportada aparece con diferente cabida que la indicada en su título, en virtud de lo dispuesto en el art. 8 del RD 1093/97 de 4 de julio, será título suficiente para inscribir la rectificación de descripción o extensión de fincas el propio proyecto de equidistribución. Siendo



por tanto necesario, según dispone el apartado 1 de dicho artículo, someter el expediente al trámite ordinario de información pública.

La finca afectada no aparece gravada con carga alguna.

B.- Criterios de adjudicación.

Los criterios de adjudicación y distribución de aprovechamientos contenidos en el documentos, son conforme con la legislación aplicable.

C.- Parcelas Resultantes.

Del Proyecto resultan 13 parcelas lucrativas, más 14 parcelas de cesión obligatoria y gratuita, gravadas cada una de ellas, salvos las de cesión gratuita, y donde se alberga el 10 % de aprovechamiento municipal, con los saldos de la cuenta de liquidación provisional y con las cargas que por el principio de subrogación real les afecta.

Estas aparecen descritas conforme establece la legislación urbanística e hipotecaria vigente, adecuadas a la ordenación urbanística aprobada en el Expediente de Adaptación aprobado.

De este documento resulta la siguiente parcela de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas, gravámenes y gastos de urbanización, a favor de esta Administración:

Parcelas destinadas a uso de áreas libres:

Parcela ZV-1 de 15.375 m2s.
Parcela ZV-2 de 571 m2s.
Parcela ZV-3 de 6.133 m2s.
Parcela ZV-4 de 10.642 m2s.

Parcelas destinadas para usos de equipamiento general:

Parcela de equipamiento general E-1 de 1.200 m2s.
Parcela de equipamiento general E-2 de 6.399 m2s.

Parcelas destinadas a viales públicos:

Parcela V-1 de 11.084 m2s.
Parcela V-2 de 1.489 m2s.
Parcela V-3 de 1.110 m2s.
Parcela V-4 de 806 m2s.
Parcela V-5 de 1.991 m2s.
Parcela V-6 de 1.821 m2s.
Parcela V-7 de 3.343 m2s.
Parcela V-8 de 1.906 m2s.



Parcelas donde se ubica el aprovechamiento lucrativo municipal:

Parcela núm. B-10 de 6.021,20 m²s y de 3.712,40 m²t, de uso Residencial UAD-1, con capacidad para 25 viviendas, libre de cargas, gravámenes y gastos de urbanización.

Cargas de urbanización y valoración de la diferencia de adjudicación.

Las parcelas resultantes aparecen gravadas todas ellas, salvo las adjudicadas al Ayuntamiento, con su cuota parte de participación en dichas cargas, las cuales corresponden con el presupuesto de contrata del proyecto de urbanización redactado por I.C.S., S.L., y a los gastos de honorarios y gestión suplidos por el promotor de la actuación.

Visto lo anteriormente expuesto, resulta que el documento analizado sobre el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-L-4 "Castillo de Lagos", se adecua a las determinaciones contenidas en su planeamiento general y al más preciso, así como a lo preceptuado por el art. 172 y siguiente del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes del la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, por lo que los técnicos que suscriben proponen al Sr. Gerente que, en atención a sus competencias, eleve a su vez propuesta al Alcalde-Presidente de esta Corporación, para la adopción de las siguientes acuerdos:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN :

Primero.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-L.4 "Castillo de Lagos", documento sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 21 de junio de 2004, núm. 4038, promovido por la mercantil MADI, S.A..

Segundo.- Aceptar las parcelas de cesión obligatoria y gratuita resultantes de la actuación, libres de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal como bienes de uso y dominio público.

Tercero.- Aceptar la parcela donde se ubica el aprovechamiento lucrativo municipal, libre de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal y al patrimonio municipal de suelo como bien patrimonial.

Cuarto.- Someter la presente aprobación a información pública, según lo dispuesto en el art. 8.1 del RD 1093/97 de 4 de julio, dado que en el proyecto se incluye la finca aportada que contienen rectificación de extensión superficial con respecto a las expresadas en su título, lo que se materializará mediante publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, y en uno de los diarios de los de mayor difusión en la provincia, concediendo un plazo de información pública de treinta días.

Quinto.- Condicionar la eficacia de la presente aprobación a:



a) Que por parte del promotor interesado se aclare suficientemente y mediante acreditación registral, que el enclave que aparece descrito en la certificación de dominio aportada, no implica la existencia de terceros interesados en el ámbito de la actuación SUP-L.4.

b) Que tras el periodo de información pública, no resulten alegaciones que impliquen modificación del proyecto ahora aprobado.

Sexto.- Requerir, una vez que sea firme y eficaz la aprobación del Proyecto de Reparcelación, al interesado, la presentación de tres copias mas del proyecto, así como el otorgamiento de la correspondiente escritura pública en que se protocolice el referido Proyecto para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad núm. Uno de los de Vélez-Málaga."

Por tanto, una vez examinado el informe redactado por los Técnicos de esta Administración, y en virtud de las atribuciones que me confiere la legislación vigente,

HE RESUELTO:

Primero.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación del sector SUP-L.4 "Castillo de Lagos", documento sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 21 de junio de 2004, núm. 4038, promovido por la mercantil MADI, S.A..

Segundo.- Aceptar las parcelas de cesión obligatoria y gratuita resultantes de la actuación, libres de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal como bienes de uso y dominio público.

Tercero.- Aceptar la parcela donde se ubica el aprovechamiento lucrativo municipal, libre de cargas y gravámenes, incorporándose al Inventario Municipal y al patrimonio municipal de suelo como bien patrimonial.

Cuarto.- Someter la presente aprobación a información pública, según lo dispuesto en el art. 8.1 del RD 1093/97 de 4 de julio, dado que en el proyecto se incluye la finca aportada que contienen rectificación de extensión superficial con respecto a las expresadas en su título, lo que se materializará mediante publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, y en uno de los diarios de los de mayor difusión en la provincia, concediendo un plazo de información pública de treinta días.

Quinto.- Condicionar la eficacia de la presente aprobación a:

a) Que por parte del promotor interesado se aclare suficientemente y mediante acreditación registral, que el enclave que aparece descrito en la certificación de dominio aportada, no implica la existencia de terceros interesados en el ámbito de la actuación SUP-L.4.



"Castillo de Lagos", el cual subsana las deficiencias advertidas en el informe de aprobación que dio lugar a la Resolución de 29 de julio de 2004.

Una vez analizado el Texto Refundido presentado a trámite y vistos los antecedentes obrantes en esta Gerencia, por los Técnicos que suscriben se procede a emitir el siguiente

INFORME

La Resolución aprobatoria del primer documento de fecha julio de 2004, condicionaba la eficacia de la misma a que se aclarara la posible existencia de un enclave en el interior de la finca registral objeto de reparcelación.

El Texto Refundido ahora presentado solventa esta cuestión, de tal manera que resulta que efectivamente existía un enclave que no era de propiedad de la promotora de la actuación, de 1.000 m² de extensión superficial, y que en el documento analizado ahora, se manifiesta que ha sido adquirido por MADI, S.A.

Para justificar lo anterior, aporta el interesado, copia simple de las escrituras de compraventa a su favor del referido predio. El cual se trata de la finca registral 37886 del Registro de la Propiedad número Uno. Igualmente aporta certificado registral de dominio y cargas de la finca, donde ésta aparece aún a nombre de los anteriores propietarios, si bien consta como documento pendiente de despacho en dicho registro, la presentación a inscripción de la repetida compraventa a favor de MADI, SA.

Por otro lado, entre las cargas a las que están afecta esta finca, aparece un embargo a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., que motivó la anotación de la letra A de fecha junio de 2004, en virtud de Juicio de Consignación núm. 474/1997 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Málaga.

No obstante consta en el expediente, fax enviado a esta Gerencia por el representante de la promotora MADI, S.A. para esta actuación, Don Gabriel Broncano Rodríguez, de fecha de registro de entrada 8 de febrero de 2004, en el que se deja constancia del escrito presentado por el representante del BBVA, S.A., al Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Málaga, mediante el cual desisten del procedimiento antes señalado, por haberse satisfecho sus pretensiones en el mismo.

Visto lo anteriormente expuesto, resulta que el documento analizado: Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación por el sistema de Compensación del sector SUP-L.4 "Castillo de Lagos", se adecua a las determinaciones contenidas en su planeamiento general y al más preciso, así como a lo preceptuado por el art. 172 y siguiente del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre 7/2002 de 17 de diciembre, por lo que los técnicos que suscriben proponen al Sr. Gerente que, en



atención a sus competencias, eleve a su vez propuesta al Alcalde-Presidente de esta Corporación, para la adopción de los siguientes acuerdos:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN :

Primero.- Aprobar Definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del sector SUP-L4 "Castillo de Lagos", documento sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 21 de enero de 2005, promovido por MADI, S.A.

Segundo.- Publicar la presente aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos señalados en el art. 7 del RD 1093/97 de 4 de julio.

Tercero.- Requerir, una vez que sea firme y eficaz la aprobación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, al interesado, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública o solicitar la emisión de la oportuna certificación administrativa, en que se protocolice el referido Proyecto para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es cuanto cabe informar en la materia competencia de esta Gerencia."

HE RESUELTO:

Primero.- Aprobar Definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos", documento sellado por el registro de entrada de documentos con fecha 21 de enero de 2005, promovido por MADI, S.A.

Segundo.- Publicar la presente aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos señalados en el art. 7 del RD 1093/97 de 4 de julio.

Tercero.- Requerir, una vez que sea firme y eficaz la aprobación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, al interesado, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública o solicitar la emisión de la oportuna certificación administrativa, en que se protocolice el referido Proyecto para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad."

TERCERO: Que el anuncio de aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 48, de fecha 11 de marzo de 2005.



CUARTO: Que con nº de registro de entrada 2029 de fecha 31 de marzo de 2005 por parte de D. Juan Alberto Extremera López, en representación de D. Baldomero, D. José, D^a. María Amparo y D^a. Dolores Extremera Gil, se presentó Recurso de Reposición contra la Resolución antes transcrita.

QUINTO: Que con fecha 30 de mayo de 2005, se dictó Resolución por parte del Sr. Alcalde-Presidente, según la cual se desestimaba el Recurso de Reposición al que se hace mención en el punto anterior.

SEXTO: Que habiendo transcurrido un mes desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, y habiendo sido resuelto lo relativo al Recurso de Reposición presentado, la aprobación del Proyecto de Reparcelación se considera eficaz y firme en vía administrativa.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente Certificado con el visto bueno del Sr. Presidente, en Vélez-Málaga a uno de junio de dos mil cinco.

Vº.Bº.
EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. Antonio Souviron Rodríguez

