

FECHA: 24 de febrero de 2026

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD
DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR DE
PLANEAMIENTO SUO.LO-1 "CHORRERAS
BAJAS" DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL
SECTOR DE PLANEAMIENTO SUO.LO-1
"CHORRERAS BAJAS" DEL P.G.O.U.
DE VÉLEZ-MÁLAGA**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUO.LO-1 "CHORRERAS BAJAS"
DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA**

INDICE

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES	5
1.1. Tramitación.....	5
1.2.- Modificación de la Delimitación de la UE-2 del Sector SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del PGOU de Vélez-Málaga.....	6
1.2.1.- Características urbanísticas.....	7
1.2.2.- Aprovechamientos.....	7
CAPÍTULO 2.- OBJETO Y REQUISITOS FORMALES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	9
CAPÍTULO 3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN	12
3.1. Unidad de Ejecución UE-2 SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.....	12
3.2.- Linderos.....	12
3.3.- Superficie.....	12
CAPÍTULO 4.- PROPIEDADES ANTIGUAS O APORTADAS.....	13
4.1.- Propietarios.....	13
4.2. Titulares de Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos.....	15
4.3.- Relación de Bienes y Derechos existentes en las fincas de origen.....	15
4.4.- Descripción de Fincas Antiguas.....	17
FINCA A.....	17
FINCA B.....	19
FINCA C.....	20
FINCA D.....	21
FINCA E.....	22
FINCA F.....	24
FINCA G.....	25
Cuadro 1.- Resumen de las propiedades antiguas.....	28
CAPÍTULO 5.- SÍNTESIS DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.....	30
5.1.- Marco Urbanístico de Referencia.....	30
5.2.- Descripción de la propuesta.....	30
5.2.1.- Situación y Superficie:.....	30
5.2.2.- Procedencia de su formulación.....	31
5.2.3.- Estudios numéricos.....	31
CAPÍTULO 6.- CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN.....	35
6.1.- Criterios para la definición de Derechos.....	35
a) En cuanto a la determinación de la cuota de participación	35
Cuadro 2.1 "Determinación de cuotas".....	36
Cuadro 2.2 "Determinación de cuotas por propietario".....	37
b) En cuanto a la valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.....	39
c) En cuanto a la valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.....	39
6.2.- Criterios para valorar la obra nueva de urbanización	39
6.3.- Criterios para la valoración de fincas y adjudicación de las mismas.....	40

6.3.1. Criterios de valoración de las Fincas Resultantes.....	40
Cuadro 3.1 "Coeficientes correctores de los valores básicos del suelo".....	41
6.3.2.- Criterios de adjudicación de fincas.....	42
Cuadro 4 "Adjudicación de Fincas según Reglamento General de la LISTA".....	45
6.3.3.- Derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.....	47
6.3.4.- Demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento.....	47
Cuadro 5.1 "Indemnizaciones por afecciones"	48
Cuadro 5.2. "Reparto de las indemnizaciones por obras, plantaciones, instalaciones y edificaciones"	49
6.3.5.- Obras de urbanización.....	49
Cuadro 6.1 "Gastos de urbanización".....	50
Cuadro 6.2. "Reparto obras de urbanización"	51
CAPÍTULO 7.- FINCAS RESULTANTES	52
7.1.- Descripción de las Fincas Resultantes.....	52
ZONA 2.....	52
FINCA RESULTANTE 2.1.....	52
FINCA RESULTANTE 2.2.....	54
FINCA RESULTANTE 2.3.....	56
FINCA RESULTANTE 2.4.....	58
FINCA RESULTANTE 2.5.....	59
FINCA RESULTANTE 2.6.....	60
FINCA RESULTANTE 2.7.....	61
FINCA RESULTANTE 2.8.....	62
FINCA RESULTANTE 2.9.....	63
FINCA RESULTANTE 2.10.....	64
FINCA RESULTANTE 2.11.....	65
ZONA 3.....	66
FINCA RESULTANTE 3.1.....	66
FINCA RESULTANTE 3.2.....	67
FINCA RESULTANTE 3.3.....	68
EQUIPAMIENTO Y ZONAS LIBRES PÚBLICAS.....	69
FINCA RESULTANTE 1 (ÁREAS LIBRES).....	69
VIALES DE CESIÓN OBLIGATORIA.....	70
VIAL PÚBLICO RODADO.....	70
VIAL PEATONAL / RODADO.....	71
CAPITULO 8.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	72
Cuadro 7. "Cuenta de Liquidación Provisional"	73

INDICE DE PLANOS

Plano nº 1	Situación en el término. Escala 1:17.500
Plano nº 2.1	Acuerdo sobre distribución del aprovechamiento. Actual. Escala 1:1.250
Plano nº 2.2	Acuerdo sobre distribución del aprovechamiento. Modificado. Escala 1:1.250
Plano nº 3.1	Estructura de la propiedad. Fincas Registrales. Escala 1:750
Plano nº 3.2	Estructura de la propiedad. Fincas Catastrales. Escala 1:750
Plano nº 4	Zonificación y Parcelación. Escala 1:750
Plano nº 5	Fincas adjudicadas. Escala 1:750
Plano nº 6	Superpuesto de Fincas. Escala 1:750
Plano nº 7	Cesiones. Escala 1:750

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUO.LO-1 "CHORRERAS BAJAS"
DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA**

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES

1.1. Tramitación

1. El 26 de mayo de 2.020 fue presentado ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga el Proyecto de Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUO.LO-1 "CHORRERAS BAJAS" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Dicha Modificación de Delimitación de la citada UE-2 obtuvo Aprobación Definitiva por Resolución de 13 de octubre de 2.021, siendo publicada el 1 de diciembre de 2.021 en el BOP de Málaga número 229.
2. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUO.LO-1 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga fue presentado ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga el día 28 de octubre de 2021. Tal expediente recibe informe requiriendo la subsanación de deficiencias observadas, emitido por el Ingeniero de Caminos Municipal de fecha de 15 de diciembre de 2021.
3. Por Resolución del Pleno del Alcalde-Presidente del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, de fecha 20 de septiembre de 2.021 se acordó aprobar la iniciativa presentada para el establecimiento o inicio del desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga por el sistema de compensación. Igualmente se aprobaron inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la mencionada Unidad UE-2, publicándose dicha aprobación en el BOP de Málaga número 227 de 29 de noviembre de 2022.
4. Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, de fecha 14 de noviembre de 2.022, fue aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, emitiéndose certificación del acuerdo de aprobación definitiva el 13 de marzo de 2.023. Dicha aprobación fue publicada el 15 de noviembre de 2023 en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, número 218, Edicto 2.119/2023.
5. La Junta de Compensación de la presente Unidad se constituyó mediante escritura pública otorgada el día 8 de mayo de dos mil veintitrés, ante el Notario de Vélez-Málaga Don Juan Deus Valencia, con el número 1.308 de su protocolo, habiendo sido inscrita en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Vélez- Málaga, con fecha de 8 de abril de 2024, y bajo la Inscripción nº 1 del Folio 3 del Tomo II.
6. El día 8 de mayo de dos mil veintitrés se celebró Asamblea Extraordinaria de esta Junta de Compensación en la que se aprobó el inicio del plazo de información pública determinado

por el artículo 103.4 de la LISTA y 156 y 222 del Reglamento General de la Ley 7/2021 (LISTA) procediéndose, en cumplimiento de lo preceptuado en los citados artículos de la LISTA y su Reglamento, a notificar individualmente, el inicio del plazo de un mes de información pública, a todos los titulares de bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución, así como a todos los propietarios afectados en sus bienes y derechos.

El presente Proyecto de Reparcelación se adapta a las determinaciones reguladas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como las contenidas en el Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre).

1.2.- Modificación de la Delimitación de la UE-2 del Sector SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del PGOU de Vélez-Málaga.

En la Modificación de la delimitación de la UE-2 se fijaron los datos que se consignan a continuación.

Unidad de ejecución UE.2

Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Vivi. ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/5	1.468,61	0,3000	440,58	3
		Unifamiliar adosada	UAD-2/C	2.316,54	0,6900	1.598,41	8
		Total residencial		3.785,150	0,5387	2.038,996	11
Público	Áreas Libres	Juego y recreo	AL/2-2	2.431,860			
	Viario			1.308,820			
	Total sistemas de uso y dominio público			3.740,680			
TOTAL UE.2				7.525,830	0,2709	2.038,996	11

Unidad de ejecución UE.2

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coeficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	440,58	1,5000	660,875
Unifamiliar adosada UAD-2	1.598,41	1,2000	1.918,095
Total residencial	2.038,99		2.578,970
TOTAL UE.2	2.038,99		2.578,970

En consecuencia, el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, el de cesión y los excesos o defectos de adjudicación son los siguientes:

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	7.525,83	2.578,97	0,3427
Medio		2.833,84	0,3765
Subjetivo (90% AM)		2.550,46	0,3389
Administración		257,90	0,0343
Excesos/defectos		- 229,39	- 0,0305

Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SUO.L-1.

Comprende los terrenos de la parte septentrional del Sector habiéndose excluido de la misma la totalidad de los terrenos destinados a área de juego y recreo AL/2 y la parte de la parcela UAD-2/A no incluida en la promoción materializada en la misma.

1.2.1. Características urbanísticas.

Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viv. ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/5	1.468,610	0,3000	440,583	3
		Unifamiliar adosada	UAD-2/C	2.956,100	0,6900	2.039,709	11
	Total residencial			4.424,710	0,5606	2.480,292	14
Público	Áreas Libres	Área juego y recreo	AL/2	3.542,000			
	Viario			1.328,120			
	Total sistemas de uso y dominio público			4.870,120			
TOTAL UE.2				9.294,830	0,2666	2.480,292	14

1.2.2.- Aprovechamientos

Los aprovechamientos materializables en la unidad son los siguientes:

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coefficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	440,583	1,5000	660,875
Unifamiliar adosada UAD-2	2.039,709	1,2000	2.447,650
TOTAL UE.1	2.480,292		3.108,525

En consecuencia, el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, el de cesión y los excesos o defectos de adjudicación son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	9.294,83	3.108,53	0,3344
Medio		3.499,96	0,3765
Subjetivo (90% AM)		3.149,96	0,3389
Administración		310,85	0,0334
Excesos/defectos		- 352,29	- 0,0379

En consecuencia, se constata que existe un defecto de aprovechamiento que hace necesaria la apropiación por los propietarios de la totalidad de aprovechamiento objetivo para poder materializar sus derechos.

Cargas

Las cargas que a la Unidad de Ejecución corresponden son las siguientes:

Obras urbanización	Red viaria	1.328,12 m2s x 120,00 €/m2s	159.374,40 €
	Áreas libres	3.542,00 m2s x 30,00 €/m2s	106.260,00 €
	Ejecución material obras de urbanización		265.634,40 €
	19% Aumento de Contrata		50.470,54 €
	Total obras de urbanización		316.104,94 €
Otros gastos	Honorarios	10,00% 329.694,50 €	31.610,49 €
	Tasas y Otros	3,00% 329.694,50 €	9.483,15 €
	Notaria-Registro	0,75% 329.694,50 €	2.370,79 €
	Gastos financieros	1,00% 329.694,50 €	3.161,05 €
	Gerencia	3,00% 329.694,50 €	9.483,15 €
	Total otros gastos		56.108,63 €
TOTAL COSTOS DE IMPLANTACIÓN			372.213,56 €
COSTO UNITARIO			119,74 €/ua

CAPÍTULO 2.- OBJETO Y REQUISITOS FORMALES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- 2.1. La propiedad del suelo que integra la unidad de ejecución se encuentra en la actualidad dividida, obedeciendo a criterios distintos a los que trata de establecer la ordenación vigente. Ello origina la desigual incidencia del planeamiento sobre los terrenos pertenecientes a los distintos propietarios afectados, lo que obliga a que se realice la oportuna compensación, a través de la cual se regularicen estos terrenos, de acuerdo a las nuevas necesidades urbanísticas, asegurando a su vez su equitativo acceso a los beneficios y cargas resultantes del Plan.
- 2.2. La aplicación del procedimiento compensatorio permitirá reconfigurar las parcelas integrantes de la unidad de ejecución, para así permitir su racional utilización con arreglo al mismo, procurando a su vez la distribución proporcionada a la aportación realizada por cada propietario de la edificabilidad disponible, así como la equitativa contribución de los propietarios a las cesiones de terrenos de uso público y demás cargas que de la ordenación se deriven.
- 2.3 Resultando además, que para el logro de los fines de redistribución de las propiedades, tal como se ha expuesto, las superficies de terrenos adjudicables a algunos propietarios, en alguna medida han de recaer sobre suelo perteneciente a otros, por lo que la efectividad de tales operaciones sólo puede obtenerse por el instrumento de la Reparcelación, es por lo que los efectos prevenidos en la legislación vigente, y por mandato del propio P.G.O.U., se ha redactado el presente Proyecto para su tramitación y aprobación reglamentaria.

Los propietarios de la Unidad de Ejecución han formulado el presente Proyecto de Reparcelación, con sujeción a los Estatutos y Bases de Actuación, y presentarán para su aprobación dicho Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas. Para la aprobación del Proyecto por los propietarios de la unidad de ejecución se requerirá el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación según preceptúa el artículo 103.4 de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, precisando para su eficacia la ratificación por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, que sólo podrá derogarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos cuatro meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley.

La aprobación del Proyecto, así tramitada, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y se procederá a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, conforme a lo exigido en el artículo 7 del R.D. 1.093/1.997, 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.

La documentación mínima de que se compondrá dicho Proyecto de Reparcelación será la que determina la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento:

- A) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el Proyecto de Reparcelación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.
- B) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo en su caso, las que corresponden a la Administración actuante –adjudicación del 10% A.M.-, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones, y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.
- C) Localización de los terrenos de cesión obligatoria a efectos de dotaciones públicas y de las reservas que establezca el plan.
- D) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos en la urbanización.
- E) Compensaciones en metálico si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

La Memoria del Proyecto deberá dar cumplidas respuestas a las determinaciones recogidas en el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, en especial respecto a:

- F) Las circunstancias o acuerdos que motiven la ejecución del Proyecto.
- G) Descripción del Polígono objeto del Proyecto de Reparcelación.
- H) Explicitación de la aplicación de los criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- I) Explicitación de la aplicación de los criterios de adjudicación.
- J) Explicitación de la aplicación de los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los propietarios.
- K) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
- L) Cuenta de liquidación provisional de conformidad con lo previsto en el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre).

Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:200 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

- M) Las simbologías gráficas y la numeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrá utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.
- N) Como mínimo se confeccionarán los siguientes planos:
- Situación en el término
 - Delimitación del Polígono.
 - Propiedades aportadas.
 - Propiedades adjudicadas.
 - Superpuestos de propiedades aportadas y adjudicadas.

CAPÍTULO 3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.1. Unidad de Ejecución UE-2 SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

El presente Proyecto de Reparcelación se ocupa de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "CHORRERAS BAJAS" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

3.2.- Linderos

Sus linderos son los siguientes:

- | | |
|------------------|---|
| Al Norte y Este: | Vial de entrada al sector desde la N-340, practicado junto al Arroyo Valbuena, que partiendo de la glorieta construida en dicha vía sirve también de acceso a las urbanizaciones Las Chorreras y Cerro y Mar. |
| Al Sur: | Acequia que lo separa del Sistema General de Áreas Libres SG. L-4. |
| Al Oeste: | Conjunto residencial construido en la Unidad de Ejecución UE-1 de este mismo Sector SUO.LO-1 del PGOU de Vélez-Málaga. |

3.3.- Superficie

La Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUO.LO-1 tiene una superficie, según la medición realizada sobre el plano topográfico levantado para la redacción del presente expediente, de 9.291,24 m².

Está situada en el término municipal de Vélez-Málaga.

CAPÍTULO 4.- PROPIEDADES ANTIGUAS O APORTADAS

4.1.- Propietarios.

Los distintos propietarios de suelo afectados, con expresión de su domicilio a efectos de notificaciones y de la superficie de sus fincas:

- FINCA A** de 3.981,76 m² propiedad en un 20% del pleno dominio con carácter ganancial de **DON ÁNGEL MARTÍN SEGOVIA y DOÑA MARÍA RIVAS DÍAZ** de los que se desconoce su D.N.I. y con domicilio en l ; en un 26,6667% de **DON FRANCISCO MANUEL RICO RAMÍREZ**, con y domicilio en ; en un 26,6667% del pleno dominio de **DOÑA MARÍA DOLORES RICO RAMÍREZ**, provista de y domicilio en ; y en un 26,6666% de **DOÑA ANA MARÍA RICO RAMÍREZ**, provista de y domicilio en
- FINCA B** de 2.409,64 m² propiedad en un 100% del pleno dominio con carácter privativo de **DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL**, provista de D.N.I. núm. Vélez-Málaga (Málaga).
- FINCA C** de 480,44 m² propiedad del Ayuntamiento de Vélez-Málaga con domicilio en 29700 Vélez-Málaga, Plaza de las Carmelitas, nº 12. (DOMINIO PÚBLICO).
- FINCA D** de 164,00 m² propiedad en un 100% del pleno dominio, de **DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL**, provista de en
- FINCA E** de 1.688,25 m², propiedad en un 50% del pleno dominio, y en un 50% del usufructo con carácter privativo de **DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL**, provista de / y domicilio en y propiedad en un 50% de la nuda propiedad con carácter privativo de **DOÑA MARTA ATENCIA RICO**, provista de y mismo domicilio que la anterior.
- FINCA F** de 547,15 m² propiedad en un 100% del pleno dominio de la mercantil **"MÁLAGA LUXURY HOMES 2015, S.L."**, con C.I.F. núm. B-93.573.723, y domicilio social en Calle Duque de Ahumada, núm. 26, 29740 Torre del Mar, Vélez-Málaga (Málaga).
- FINCA G** de 20,00 m² propiedad en un 100% del pleno dominio de la mercantil **"MÁLAGA LUXURY HOMES 2015, S.L."**, con C.I.F. núm. B-93.573.723, y domicilio social en Calle Duque de Ahumada, núm. 26, 29740 Torre del Mar, Vélez-Málaga (Málaga), si bien registralmente consta inscrita a nombre de: en un 20% con carácter ganancial de **DOÑA MARÍA RAMÍREZ MARTÍN DON TOMÁS ARAGÓN SOLA** de los que se desconocen otros datos personales tales como DNI y domicilio; en un

20% con carácter ganancial de **DOÑA MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTÍN y DON FRANCISCO RICO ARIZA**, de quienes se desconoce sus DNI y domicilio; en un 20% con carácter ganancial de **DON FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN y DOÑA VICTORIA DÍAZ MARTÍN**, de quienes se desconoce su D.N.I y domicilio; en un 20% del pleno dominio con carácter ganancial de **DON ÁNGEL MARTÍN SEGOVIA y DOÑA MARÍA RIVAS DÍAZ**, de quienes se desconoce su DNI y domicilio; y en un 20% del pleno dominio con carácter privativo de **DOÑA AMPARO RAMÍREZ MARTÍN**, de la que igualmente se desconoce D.N.I. y domicilio.

Se solicita mediante el presente Proyecto de Reparcelación la inscripción de esta finca a favor de la mercantil MÁLAGA LUXURY HOMES 2015, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 del RD 1093/1997 para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

A los anteriores efectos se **adjuntará al presente Proyecto** debidamente diligenciado tras su aprobación definitiva, **la copia autorizada de la escritura de compraventa por parte de MÁLAGA LUXURY HOMES 2015, S.L. para su inscripción registral, otorgada bajo la fe del Notario de Torrox, Don Miguel Ángel Delgado Gil, el 4 de junio de 2.018, con el número 1.442 de su protocolo.**

Previamente se habrá procedido de conformidad con lo dispuesto por el citado art. 9.2 del RD 1093/1997. Tratándose la inscripción registral de esta finca contradictoria con la titularidad que se sostiene en este Proyecto, se citará al titular registral en el domicilio que conste en el asiento y si no constara en el Registro, mediante edictos. Si no comparece, no formula oposición el Ministerio Fiscal o comparece y no formula oposición, se inscribirá la finca de origen a favor de MÁLAGA LUXURY HOMES, al haber justificado su derecho por el título aportado consistente en escritura pública otorgada bajo la fe del Notario de Torrox, Don Miguel Ángel Delgado Gil, el 4 de junio de 2.018, con el número 1.442 de su protocolo.

Siendo la inscripción contradictoria inferior a 30 años, se procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.3 RD 1093/1997 de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, por el cual si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición, realizándose tales trámites por la realización de los trámites anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

De no ser posible la notificación a los titulares anteriores, y por tanto, no cumplirse los requisitos antes indicados, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título

inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.

Todo lo anterior sin perjuicio de que por parte de Málaga Luxury Homes, S.L. se tramite el acta de notoriedad preceptiva o aporte para inscripción los títulos intermedios hasta su adjudicación.

4.2. Titulares de Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos.

No existen titulares de cargas, gravámenes, condiciones y derechos afectados.

4.3.- Relación de Bienes y Derechos existentes en las fincas de origen.

- FINCAS A (REGISTRAL 28.773): En la finca existe la siguiente construcción:

- Valla.

Todas las edificaciones e instalaciones contenidas en la finca de origen del Proyecto de Reparcelación deberán ser demolidas para cumplimentar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación, ya que se trata de edificaciones INCOMPATIBLES con las determinaciones del planeamiento, por lo que de conformidad con el artículo 98.1 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto (en adelante R.G.U.), han sido valoradas en el Proyecto de Reparcelación en el Cuadro 5.1 "*Indemnizaciones por afecciones*" y en el Cuadro 5.2 "*Reparto de las indemnizaciones por obras, plantaciones, instalaciones y edificaciones*" e indemnizadas a su titular con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

- FINCA B (REGISTRAL 3.511): En la anterior finca existen las siguientes edificaciones, instalaciones y plantaciones:

- Invernadero.

Todas las edificaciones contenidas en la finca de origen del Proyecto de Reparcelación deberán ser demolidas para cumplimentar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación, ya que se trata de edificaciones INCOMPATIBLES con las determinaciones del planeamiento, por lo que de conformidad con el artículo 98.1 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto (en adelante R.G.U.), han sido valoradas en el Proyecto de Reparcelación en el Cuadro 5.1 "*Indemnizaciones por afecciones*" y en el Cuadro 5.2 "*Reparto de las indemnizaciones por obras, plantaciones, instalaciones y edificaciones*" e indemnizadas a su titular con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

- FINCA D (REGISTRAL 3.512):

Casa de campo, compuesta de varias dependencias y portada en toda la línea de su fachada con una extensión superficial de CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (164,00 m²).

La edificación anteriormente descrita no va a ser objeto de demolición por tratarse de una construcción COMPATIBLE con el planeamiento, debiendo por tanto trasladarse la anterior descripción a la finca de resultado 2.3 a tenor de lo dispuesto en el artículo 11.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio que aprueba 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.

- FINCA G (REGISTRAL 39.811):

Casa de campo situada en el pago de la Mezquitilla, término de Vélez-Málaga, compuesta de una sola habitación y portada de toda la línea de su fachada. Tiene una superficie de VEINTE METROS CUADRADOS (20,00 m²).

La edificación anteriormente descrita no va a ser objeto de demolición por tratarse de una construcción COMPATIBLE con el planeamiento, debiendo por tanto trasladarse la anterior descripción a la finca de resultado 2.1 a tenor de lo dispuesto en el artículo 11.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio que aprueba 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.

4.4.- Descripción de Fincas Antiguas.

FINCA A

DON ÁNGEL MARTÍN SEGOVIA y DOÑA MARÍA RIVAS DÍAZ, en un 20%; DON FRANCISCO MANUEL RICO RAMÍREZ, en un 26,6667%; DOÑA MARÍA DOLORES RICO RAMÍREZ, en un 26,6667% y DOÑA ANA MARÍA RICO RAMÍREZ en un 26,666%, son propietarios en las anteriores proporciones respectivas del pleno dominio de la totalidad de la finca cuya descripción, según título aportado es la que sigue:

Descripción. -

RÚSTICA. - Suerte de tierra de secano, situada en el Pago de Competín o Mezquitilla, del término municipal de Vélez-Málaga. Tiene una extensión superficial de TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (3.290,00 m²), si bien según reciente medición sobre plano topográfico la finca presenta una superficie de TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (3.981,76 m²). Por ello, y en aplicación del artículo 8.1 del R.D. 1.093/1.997, 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, se solicita al Sr. Registrador que considere la aprobación definitiva del Proyecto de Equidistribución como título suficiente para la rectificación de la extensión superficial de la finca en cuestión, sin necesidad de otro requisito.

LINDEROS:

Al Norte: con María del Carmen Estrella del Corral.
Al Sur: con la Acequia.
Al Este: con el Arroyo de Bulbucena.
Al Oeste: con ruedos de la casa de campo enclavada en la finca matriz y restos de la misma.

Superficie. -

3.981,76 m².

Inscripción. -

La finca se encuentra Inscrita en el Registro nº 3 de Vélez-Málaga, al Tomo 1403, Libro 431, Folio 82, Finca nº 28.773, inscripción 1ª.

Título. -

La finca descrita pertenece a DON ÁNGEL MARTÍN SEGOVIA y DOÑA MARÍA RIVAS DÍAZ por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada el día 15 de abril de 2.003 ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Uceda Montoro; a DON FRANCISCO MANUEL RICO RAMÍREZ por título de herencia y título de compraventa en virtud de escrituras

otorgadas el día 15 de abril de 2.003 ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Uceda Montoro; a DOÑA MARÍA DOLORES RICO RAMÍREZ por título de herencia y título de compraventa en virtud de escrituras otorgadas el día 15 de abril de 2.003 ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Uceda Montoro; y a DOÑA ANA MARÍA RICO RAMÍREZ por título de herencia y título de compraventa en virtud de escrituras otorgadas el día 15 de abril de 2.003 ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Uceda Montoro.

Cargas, gravámenes, condiciones y derechos. -

Libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

FINCA B

DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL, es propietaria del 100% del pleno dominio con carácter privativo, de la finca cuya descripción, según título aportado, es la que sigue:

Descripción. -

RÚSTICA. - Situada en el Pago de Competín o Mezquitilla. Tiene una extensión superficial de DOS MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (2.200,00m²), si bien según reciente medición sobre plano topográfico la finca presenta una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS NUEVE CON SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.409,64 m²). Por ello, y en aplicación del artículo 8.1 del R.D. 1.093/1.997, 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, se solicita al Sr. Registrador que considere la aprobación definitiva del Proyecto de Equidistribución como título suficiente para la rectificación de la extensión superficial de la finca en cuestión, sin necesidad de otro requisito.

LINDEROS:

- Al Norte: con otras de la misma procedencia adquirida por Doña Herminia del Corral Martín.
- Al Sur: con otras de igual procedencia adquirida por los hermanos Ramírez Martín y Don Ángel Martín Segovia.
- Al Este: con el Arroyo de Balbucena.
- Al Oeste: con los ruidos de la casa de campo enclavada en el interior de la finca matriz, y el resto de la misma.

Superficie. -

2.409,64 m².

Inscripción. -

La finca se encuentra Inscrita en el Registro nº 3 de Vélez-Málaga, al Tomo 929, Libro 40, Folio 66, Finca nº 3.511, inscripción 3ª.

Título. -

La finca descrita pertenece a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL en virtud de Escritura de adjudicación por disolución de comunidad otorgada el día 14 de septiembre de 1.983 ante el Notario que fue de Torrox Don Juan Manuel Martínez Palomeque.

Cargas, gravámenes, condiciones y derechos. -

Libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

FINCA C

El Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga es propietario en la totalidad del pleno dominio de la finca cuya descripción es la que sigue:

Descripción. -

DOMINIO PÚBLICO de 480,44 m² de superficie que forman parte de un camino existente en la unidad de ejecución y cuyos linderos son:

LINDEROS:

Al Norte, Sur y Este: con el límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del PGOU de Vélez-Málaga.

Al Oeste: y de Norte a Sur, con las fincas registrales del Registro de la Propiedad Número Tres de Vélez-Málaga números 26.617, 3.511 y 28.773.

Superficie. -

480,44 m²

Título. -

La finca descrita constituye DOMINIO PÚBLICO, al tratarse del parte de CAMINO PÚBLICO, encontrándose el mismo pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que por aplicación del artículo 8.1 del R.D. 1.093/1.997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se solicita al Sr. Registrador que considere la aprobación definitiva del Proyecto de Equidistribución como título suficiente para la inmatriculación de la finca sin necesidad de otro requisito a favor del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Cargas, gravámenes, condiciones y derechos. -

Libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

FINCA D

DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL, es propietaria del 100% del pleno dominio con carácter privativo, de la finca cuya descripción, según título aportado, es la que sigue:

Descripción. -

URBANA. - Casa de campo, situada en el Pago de la Mezquitilla, término de Vélez-Málaga, compuesta de varias dependencias y portada en toda la línea de su fachada. Tiene una extensión superficial de CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (164,00m²).

LINDEROS:

Al Norte, Este y Sur: con los ruedos que circundan a la finca matriz.
Al Oeste: con el resto de la que se segrega.

Superficie. -

164,00 m².

Inscripción. -

La finca se encuentra Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga, tomo 929, libro 40, folio 68, inscripción 3ª, finca nº 3.512.

Título. -

La finca descrita le pertenece por título de adjudicación según Escritura otorgada el día 14 de septiembre de 1.983 ante el Notario de Málaga Don Juan Manuel Martínez Palomeque.

Cargas, gravámenes, condiciones y derechos. -

Libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

La edificación contenida en la finca de origen registral 3.512 (FINCA D) del Proyecto de Reparcelación se mantendrá, ubicándose en la finca de resultado 2.3, adjudicada a los titulares de la finca de origen, ya que se trata de una edificación compatible con las determinaciones del planeamiento, según preceptúa el artículo 7.7 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

FINCA E

DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL y DOÑA MARTA ATENCIA RICO son propietarias, en un 50% del pleno dominio y en un 50% del usufructo la primera de ellas y en un 50% de la nuda propiedad con carácter privativo la segunda, de la totalidad del pleno dominio con carácter privativo de la totalidad de la finca cuya descripción, según título aportado, es la que sigue:

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno situada en el Sector Urbanizable identificada como AR UR 1 Mezquitilla, número 16, término municipal de Vélez-Málaga, también nombrada como Los Laguillos, colindante con el Arroyo Balbucena. Tiene una extensión superficial de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.346,00m²), si bien según reciente medición sobre plano topográfico la finca presenta una superficie de MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON VEINTICINCO METROS CUADRADOS (1.688,25 m²). Por ello, y en aplicación del artículo 8.1 del R.D. 1.093/1.997, 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, se solicita al Sr. Registrador que considere la aprobación definitiva del Proyecto de Equidistribución como título suficiente para la rectificación de la extensión superficial de la finca en cuestión, sin necesidad de otro requisito.

LINDEROS:

Al Norte, Este y Oeste: con calle de la Urbanización Mezquitilla.
Al Sur: con Doña María Estrella del Corral Martín.

Superficie. -

1.688,25 m².

Inscripción. -

La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga, tomo 1341 libro 381, folio 143, inscripción 5ª, finca nº 26.617.

Título. -

La finca descrita pertenece a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL con carácter privativo en un 50% del pleno dominio por título de adjudicación en pago de gananciales en virtud de escritura otorgada en Torrox ante el Notario Don Miguel Ángel Delgado Gil, el 30 de junio de 2.020 y en cuanto al 50% del usufructo por título de herencia, con carácter privativo, en virtud de escritura otorgada en Torrox, ante el Notario Don Miguel Ángel Delgado Gil, el 30 de junio de 2.020.

A su vez, pertenece con carácter privativo en un 50% de la nuda propiedad a DOÑA MARTA ATENCIA RICO en virtud de escritura otorgada en Torrox ante el Notario Don Miguel Ángel Delgado Gil, el 30 de junio de 2.020.

Cargas, gravámenes, condiciones y derechos. -

Libre de cargas, arrendatarios y ocupantes.

FINCA F

La entidad mercantil "MÁLAGA LUXURY JOMES 2015, S.L." es propietaria del 100% del pleno dominio de la totalidad de la finca cuya descripción, según título aportado, es la que sigue:

Descripción. -

URBANA.-. Parcela de terreno, que procede de la señalada con la Letra A en el plano general de la finca matriz, situada en el pago de Lagos, paraje de la Mezquitilla, término municipal de esta ciudad de Vélez-Málaga. Tiene una extensión superficial de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (400,00m²), si bien según reciente medición sobre plano topográfico la finca presenta una superficie de QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE CON QUINCE METROS CUADRADOS (547,15 m²). Por ello, y en aplicación del artículo 8.1 del R.D. 1.093/1.997, 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, se solicita al Sr. Registrador que considere la aprobación definitiva del Proyecto de Equidistribución como título suficiente para la rectificación de la extensión superficial de la finca en cuestión, sin necesidad de otro requisito.

LINDEROS:

Al Norte: con calle abierta en terrenos de la finca matriz.
Al Sur y Oeste: con resto de la finca matriz de la que procede.
Al Este: con resto de la finca matriz, o sea, propiedad de la Entidad Caleta del Sol, S.A.

Superficie. -

547,15 m².

Inscripción. -

La finca se encuentra Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga, tomo 1.760, libro 738, folio 96, inscripción 5ª, finca nº 10.733.

Título. -

La finca descrita les pertenece por título de Compraventa según Escritura otorgada el día 4 de junio de 2.018 ante el Notario de Torrox Don Miguel Ángel Delgado Gil.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Libre de cargas, arrendatarios y ocupantes.

FINCA G

La entidad mercantil "MÁLAGA LUXURY HOMES 2015, S.L." es propietaria del 100% del pleno dominio de la totalidad de esta finca que a continuación se describe, según título aportado, la cual adquirió la finca en escritura pública otorgada bajo la fe del Notario de Torrox Don Miguel Ángel Delgado Cid, el día 4 de junio de 2.018, con el número 1.442 de su protocolo, la cual no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. Figuran como transmitentes en dicha escritura, que se aporta en el anexo registral de este Proyecto de Reparcelación, los siguientes:

Don Salvador Palma López, mayor de edad, vecino de Granada, con domicilio en Calle Arabial, núm. 104 – 1º - B, provisto de D.N.I. núm. 75.129.143-B, como titular de una séptima parte indivisa de la finca según escritura pública de compraventa otorgada en Torre del Mar, ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Joaquín Jofre Loraque el día 25 de junio de 2.003 con el número 1.789 de su protocolo.

Don Gabino Casas Sánchez, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Luis de Salazar, núm. 6, provisto de D.N.I. núm. 05.355.422-X, B como titular de una séptima parte indivisa de la finca según escritura pública de compraventa otorgada en Torre del Mar, ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Joaquín Jofre Loraque el día 25 de junio de 2.003 con el número 1.789 de su protocolo.

Doña María del Pilar Acosta Sánchez, mayor de edad, vecina de Algarrobo (Málaga), con domicilio en Urbanización El Pinar de Mezquitilla, núm. 30, y provista de D.N.I. núm. 25.091.728-Q, B como titular de una séptima parte indivisa de la finca según escritura pública de compraventa otorgada en Torre del Mar, ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Joaquín Jofre Loraque el día 25 de junio de 2.003 con el número 1.789 de su protocolo.

Doña María Isabel Fernández Peña, mayor de edad, vecina de Málaga, con domicilio en Calle Boulevard Louis Pasteur núm. 12, 2º-2 y provista de D.N.I. núm. 24.761.981-C, **Don Raúl Villalba Fernández**, mayor de edad, vecino de Málaga, con domicilio en Calle Pirandelo, 4-1-3º-3, provisto de D.N.I. núm. 44.578.799-S, **Doña Carmen Villalba Fernández**, mayor de edad, vecina de Sevilla, con domicilio en Calle Cueva de Menga, nº 3, Bloque 2 – 5º - A, provista de D.N.I. núm. 44.584.430-B y **Don Antonio José Villalba Fernández**, mayor de edad, vecino de Málaga, con domicilio en Calle Antonio Raíz, núm. 10, portal 2, ático 1, provisto de D.N.I. núm. 33.397.125-K, como titulares de una séptima parte indivisa por herencia de Don Antonio Villalba Rodríguez, sin que conste título de adquisición.

Don Carlos Fernández García, mayor de edad, vecino de Vélez-Málaga, con domicilio en Urbanización Pinar de Mezquitilla, núm. 18, provisto de D.N.I. núm. 10.542.409-Z, casado en régimen de gananciales con **Doña Margarida Rosa Soares Crispim**, de nacionalidad portuguesa, con idéntico domicilio que el anterior y provista de N.I.E. núm. X-6348353-P, como titulares de una séptima parte indivisa de la finca según escritura pública de compraventa otorgada en Torre del Mar, ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Joaquín Jofre Loraque el día 25 de junio de 2.003 con el número 1.789 de su protocolo.

OIVER LAUREL, S.L., con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez, núm. 109 y C.I.F. núm. B-83.266.213, siendo su administrador único **Don Luis Molina Minero**, mayor de edad, vecino de

Madrid, con domicilio en Calle Velázquez, núm. 109, provisto de D.N.I. núm. 30.061.099-F, como titular de una séptima parte indivisa de la finca según escritura pública de compraventa otorgada en Torre del Mar, ante el Notario de Vélez-Málaga Don José Joaquín Jofre Loraque el día 25 de junio de 2.003 con el número 1.789 de su protocolo.

Doña Joaquina Martínez Novillo, mayor de edad, vecina de Vélez-Málaga, con domicilio en Urbanización Pinar de Mezquitilla, núm. 36, provisto de D.N.I. núm. 05.217.045-R, como titular de una séptima parte indivisa por herencia de su esposo sin que conste título de adquisición de herencia sino únicamente Declaratorio de Herederos otorgado en Torre del Mar (Vélez-Málaga) el día 26 de noviembre de 2.013, bajo la fe del Notario Don Manuel Nieto Cobo, con el número 1.683 de su protocolo.

Los anteriores intervinientes en la escritura de compraventa otorgada a favor de Málaga Luxury Homes, S.L. no figuran como titulares registrales de la finca D, que por el contrario son los siguientes:

en un 20% con carácter ganancial **DOÑA MARÍA RAMÍREZ MARTÍN y DON TOMÁS ARAGÓN SOLA**; en un 20% con carácter ganancial de **DOÑA MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTÍN y DON FRANCISCO RICO ARIZA**; en un 20% con carácter ganancial de **DON FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN y DOÑA VICTORIA DÍAZ MARTÍN**; en un 20% del pleno dominio con carácter ganancial de **DON ÁNGEL MARTÍN SEGOVIA y DOÑA MARÍA RIVAS DÍAZ**; y en un 20% del pleno dominio con carácter privativo de **DOÑA AMPARO RAMÍREZ MARTÍN**.

El presente expediente se entenderá con Málaga Luxury Homes, S.L., con notificación a todos los titulares anteriores como interesados, si bien se adjudicará la finca de resultado o en su caso indemnización que proceda, a los titulares registrales de esta finca, hasta tanto se tramite por Málaga Luxury Homes, S.L. acta de notoriedad, según lo dispuesto en el artículo 9.6 del RD 1093/1997 para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Descripción. -

URBANA.-. Casa de campo, situada en el pago de la Mezquitilla, término de Vélez-Málaga, compuesta de una sola habitación y portada de toda la línea de su fachada. Tiene una superficie de VEINTE METROS CUADRADOS (20,00 m²).

LINDEROS:

Al Norte y Este: con el resto de la que se segrega.
Al Sur y Oeste: con los ruidos que circundan la finca matriz.

Superficie. -

20,00 m².

Inscripción. -

La finca se encuentra Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga, finca nº 46.254, inscripción 2ª.

Título. -

La finca descrita le pertenece a Málaga Luxury Homes, S.L. por título de Compra según Escritura otorgada en Torrox el día 4 de junio de 2.018 ante el Notario Don Miguel ángel Delgado Gil.

Título no inscrito en el Registro de la Propiedad, con los antecedentes que se relacionan al inicio de esta descripción.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Libre de cargas, arrendatarios y ocupantes.

Cuadro 1.- Resumen de las propiedades antiguas.

ARCHIVO UE.2.-SUO.L1.4.d
HOJA 01

FINCA CODIGO	Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	SUPERFICIE			%	SUPERFICIE POR PROPIETARIO	TOTAL FINCA	SUPERFICIE (a efectos de Junta) M/2	INSCRIPCION REGISTRAL					OBSERVACIONES
			REGISTRAL	CATASTRAL	REAL					TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCION	FINCA	
			M/2	M/2	M/2										
I.-FINCAS INTERNAS AL SECTOR															
A	A.1.a	D.ANGEL MARTIN SEGOVIA	3.290,00	NO COINCIDE	3.981,76	10,00	398,18								
	A.1.b	Dª.MARIA RIVAS DIAZ				10,00	398,18								
	A.1.c	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ				3,33	132,73								
	A.1.d	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ				3,33	132,73								
	A.1.e	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ				3,33	132,73								
	A.1.f	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ				23,33	929,08					"			
	A.1.g	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ				23,33	929,08								
	A.1.h	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ				23,33	929,08								
							100,0000	FINCA A.1:	3.981,76	3.981,76	1.403	431	82	1	28.773
B	B.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRA	2.200,00	2.193,73	2.409,64	100,00	2.409,64								
							FINCA B.1:	2.409,64	2.409,64	929	40	66	2	3.511	
C	C.1	DOMIO PUBLICO		480,44	480,44	100,00	480,44								
							FINCA C.1:	480,44	480,44	-	-	-	-	-	
D	D.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRA	164,00	469,52	164,00	100,00	164,00								
							FINCA D.1:	164,00	164,00	929	40	68	2	3.512	
E	E.1.a	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRA	1.346,00	1.409,20	1.688,25	50,00	844,13								
	E.1.b	Dª MARTA ATENCIA RICO				50,00	844,13								
							FINCA E.1:	1.688,25	1.688,25	1.341	381	143	3	26.617	
F	F.1	MALAGA LUXURY HOMES 2.015 SL	400,00	567,15	547,15	100,00	547,15								
							FINCA F.1:	547,15	547,15	1.760	738	96	5	10.733	
G	G.1.a	MARÍA RAMÍREZ MARTIN	20,00	NO COINCIDE	20,00	10,00	2,00								
	G.1.b	TOMÁS ARAGÓN SOLA				10,00	2,00								
	G.1.c	MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTIN				10,00	2,00								
	G.1.d	FRANCISCO RICO ARIZA				10,00	2,00								
	G.1.e	FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN				10,00	2,00								
	G.1.f	VICTORIA DÍAZ MARTÍN				10,00	2,00								
	G.1.g	ANGEL MARTÍN SEGOVIA				10,00	2,00								
	G.1.h	MARÍA RIVAS DÍAZ				10,00	2,00								
	G.1.i	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN				20,00	4,00								
						100,0000	FINCA G.1:	20,00	20,00	753	505	63	2	46.254	
TOTAL JUNTA DE COMPENSACION:					9.291,24			20,0000	9.291,24						

I.- CALCULOS DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN DELIMITACION POLIGONAL

CALIFICACION	SUPERFICIE m2s	I.EDIFICABIL. m2t/m2s	TECHO m2t	VIV nº	COEFICIENTE	
					PONDERACION ua.m2t	APROVECHAM. ua
UAS-3.-Unifamiliar AISLADA	1.468,61	0,3000	440,58	3	1,5000	660,87
UAD-2.-Unifamiliar ADOSADA	2.956,10	0,6900	2.039,71	11	1,2000	2.447,65
TOTAL RESIDENCIAL:	4.424,71		2.480,29	14		3.108,53
Areas LIBRES	3.542,00					
VIARIO	1.328,12					
TOTAL USO Y DOMINIO PUBLICO:	4.870,12					
TOTAL UE.2:	9.294,83		2.480,29	14		3.108,53

TIPO DE APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	INDICE	APROVECHAM.
OBJETIVO	9.294,83	0,3344	3.108,53
MEDIO		0,3765	3.499,50
SUBJETIVO (90% MEDIO)		0,3389	3.149,55
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO			(41,03)
AYUNTAMIENTO			0,00

LA PROPIEDAD RENUNCIA AL DEFECTO DE APROVECHAMIENTO

II.- CALCULOS DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN DELIMITACION POLIGONAL Y MEDICION REAL

CALIFICACION	SUPERFICIE m2s	I.EDIFICABIL. m2t/m2s	TECHO m2t	VIV nº	COEFICIENTE	
					PONDERACION ua.m2t	APROVECHAM. ua
UAS-3.-Unifamiliar AISLADA	1.378,69	0,3255	448,74	3	1,5000	673,10
UAD-2.-Unifamiliar ADOSADA	2.941,34	0,6900	2.029,52	11	1,2000	2.435,43
TOTAL RESIDENCIAL:	4.320,03		2.478,26	14		3.108,53
Areas LIBRES	3.380,50					
VIARIO	1.590,71					
TOTAL USO Y DOMINIO PUBLICO:	4.971,21					
TOTAL UE.2:	9.291,24		2.478,26	14		3.108,53

TIPO DE APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE m2s	INDICE ua.m2s	APROVECHAM. ua	REPARTO %
OBJETIVO	9.291,24	0,3346	3.108,53	
MEDIO		0,3765	3.499,50	
SUBJETIVO (90% MEDIO)		0,3389	3.149,55	100,00
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO			(41,02)	0,00
AYUNTAMIENTO			0,00	0,00
			TOTAL:	100,00

CAPÍTULO 5.- SÍNTESIS DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

5.1.- Marco Urbanístico de Referencia.

El planeamiento que se propone se adecua al del orden superior constituido por el P.G.O.U. de Vélez-Málaga, y la vigente Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Ley del Suelo Estatal y sus Reglamentos en vigor.

Se redactó un Plan Parcial en ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, el cual delimitaba dos unidades de ejecución en el sector SUO.L-1 "Chorreras Bajas".

La delimitación de la Unidad de Ejecución UE-2 contenida en el citado Plan Parcial ha sido objeto de modificación en virtud de expediente de MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN de la citada Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUO.LO-1 "Chorreras Bajas", sobre la que ha recaído aprobación definitiva con fecha 13 de octubre de 2.021, publicada en el Boletín Oficial de la provincia de Málaga el día 1 de diciembre de 2.021.

La aprobación de la Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del PGOU de Vélez-Málaga determina su nueva configuración en base a la cual se redacta el presente Proyecto de Reparcelación, siendo el sistema fijado para el desarrollo del sector el de Compensación, sistema por el cual los propietarios de los terrenos aportan los suelos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento de aplicación.

5.2.- Descripción de la propuesta.

Trata el presente documento de la reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "CHORRERAS BAJAS" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, según delimitación que resulta de la aprobación de la Modificación de la Delimitación de la UE-2 del citado Sector de Planeamiento con fecha 13 de octubre de 2.021.

5.2.1.- Situación y Superficie:

La Unidad de Ejecución UE-2 del Sector SUO.L-1 "CHORRERAS BAJAS" tiene una superficie, según la Modificación de la delimitación de la misma, de 9.294,83 m²; no obstante, según la medición realizada sobre el plano topográfico levantado para la redacción del presente expediente, su superficie resulta ser de 9.291,24 m². En consecuencia, y en aplicación de lo determinado por los artículos 7 y 12 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., la superficie de actuación será la realmente existente y como decimos, está situado en el término de Vélez-Málaga. Siendo sus límites:

Al Norte y Este: Vial de acceso al sector desde la CN-340, practicado junto al Arroyo Valbuena que partiendo de la glorieta construida en dicha vía sirve también de acceso al as urbanizaciones Las Chorreras y Cerro y Mar.

Al Sur: Acequia que lo separa del Sistema General de Áreas Libres SG. L4.

Al Oeste: Conjunto inmobiliario construido en la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector SUO.LO-1 "Chorreras Bajas".

5.2.2.- Procedencia de su formulación.

La Unidad de Ejecución UE-1 inicialmente planteada se ha consolidado por la edificación en su práctica totalidad sin que se hubiera redactado el instrumento de Equidistribución que asegurara el efectivo reparto de aprovechamientos y cargas, de modo que los titulares de los terrenos destinados al área libre de juego y recreo AL/1 dentro de la citada UE-1 no pueden ya materializar su aprovechamiento en dicha unidad por lo que la citada zona verde no ha sido cedida.

A su vez, no se ha ejecutado la Unidad de Ejecución UE-2, en la que se ubica el resto de la zona libre AL/1.

Por tanto, se tramitó la modificación de la delimitación de esta Unidad de Ejecución UE-2 a fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- Puesta en carga de la Unidad de Ejecución UE-2
- Cesión y urbanización de la zona verde AL/1
- Materialización de los aprovechamientos de sus titulares.

Y en base a esta nueva delimitación se formula el presente Proyecto de Reparcelación.

5.2.3.- Estudios numéricos.

a) Superficie.

1.- Superficie a ordenar: 9.291,24 m².

b) Superficie edificable.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UE.2 MODIFICADA							
Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viv. ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/5	1.468,610	0,3000	440,583	3
		Unifamiliar adosada	UAD-2/C	2.956,100	0,6900	2.039,709	11
	Total residencial			4.424,710	0,5606	2.480,292	14
	Público	Áreas Libres	Área juego y recreo	AL/2	3.542,000		
Viario			1.328,120				
Total sistemas de uso y dominio público			4.870,120				
TOTAL UE.2				9.294,830	0,2666	2.480,292	14

c) Aprovechamientos

Los aprovechamientos materializables en la unidad son los siguientes:

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	440,583	1,5000	660,875
Unifamiliar adosada UAD-2	2.039,709	1,2000	2.447,650
TOTAL UE.1	2.480,292		3.108,525

En consecuencia, el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, el de cesión y los excesos o defectos de adjudicación son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	9.294,83	3.108,53	0,3344
Medio		3.499,96	0,3765
Subjetivo (90% AM)		3.149,96	0,3389
Administración		310,85	0,0334
Excesos/defectos		- 352,29	- 0,0379

Existe por tanto un defecto de aprovechamiento que hace necesaria la apropiación por los propietarios de la totalidad del aprovechamiento objetivo para poder materializar sus derechos.

d) Cargas

Las cargas que a la Unidad de Ejecución corresponden son las siguientes:

Obras urbanización	Red viaria	1.328,12 m2s x 120,00 €/m2s	159.374,40 €
	Áreas libres	3.542,00 m2s x 30,00 €/m2s	106.260,00 €
	Ejecución material obras de urbanización		265.634,40 €
	19% Aumento de Contrata		50.470,54 €
	Total obras de urbanización		316.104,94 €
Otros gastos	Honorarios	10,00% 329.694,50 €	31.610,49 €
	Tasas y Otros	3,00% 329.694,50 €	9.483,15 €
	Notaria-Registro	0,75% 329.694,50 €	2.370,79 €
	Gastos financieros	1,00% 329.694,50 €	3.161,05 €
	Gerencia	3,00% 329.694,50 €	9.483,15 €
	Total otros gastos		56.108,63 €
TOTAL COSTOS DE IMPLANTACIÓN			372.213,56 €
COSTO UNITARIO			119,74 €/ua

De lo antes expresado de forma pormenorizada se transcribe a continuación un resumen en el que se puede advertir que se produce el equilibrio entre ambas unidades de ejecución al no ser las diferencias entre los aprovechamientos de las dos Unidades superiores al 15%.

e) Cuadro de equilibrios de aprovechamiento

En el siguiente cuadro se expresa la comparación entre los aprovechamientos de derecho y los materializables de las actuales unidades de ejecución delimitadas y las resultantes de la nueva división.

	SUPERFICIE m2s	AP. DERECHO		AP. OBJETIVO		EXCESO/DEFECTO	
		ua/m2s	ua	ua/m2s	ua	m2t	PORC.
SECTOR	52.161,000	0,3765	19.641,16	0,3765	19.641,16	0,00	0,0000%
UE.1	42.866,170	0,3765	16.141,20	0,3798	16.532,63	391,43	2,4250%
UE.2	9.294,830	0,3765	3.499,96	0,3344	3.108,53	- 391,43	-11,1839%

De su análisis se concluye que la diferencia entre los aprovechamientos de derecho y los materializables no supera en ningún caso el 15%.

f) Cuadro de equilibrios de cargas.

A continuación, se calculan las cargas de derecho que en función de su aprovechamiento corresponden a cada una de las unidades de ejecución delimitadas y las adjudicadas en este proyecto de modificación de la división

UE	AP.OBJETIVO m2t	CARGAS			DIFERENCIA
		DE DERECHO		ADJUDICADAS	
		Porcentaje.	Importe	Importe	
UE.1	16.282,630	83,9694%	807.909,62 €	589.934,50 €	-217.975,12 €
UE.2	3.108,525	16,0306%	154.238,44 €	372.213,56 €	217.975,12 €
TOTAL	19.391,155	100,0000%	962.148,06 €	962.148,06 €	0,00 €

Luego existe una mayor asunción de cargas por la Unidad de Ejecución UE.2 que se asume por sus titulares para posibilitar la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, toda vez que los derechos de los propietarios de la UE.1 ya se encuentran en su mayor parte físicamente materializados con licencia municipal y el producto inmobiliario resultante ha sido adquirido por terceros lo que hace difícil su compensación.

Con la nueva delimitación en la Unidad de Ejecución 2, el aprovechamiento materializable en la Unidad es de 3.108,525 ua, ligeramente inferior al aprovechamiento subjetivo que, por aplicación del 90% del A.M., es de 3.109,866, por lo que se concluye:

- Que, para aproximarse a su aprovechamiento de derecho, los titulares de terrenos en la Unidad deben apropiarse de la totalidad del aprovechamiento objetivo, produciéndose, aun así, un defecto de aprovechamiento de 1,341 ua.
- Que, en consecuencia, no se ha de producir la cesión del 10% de aprovechamiento a la Administración.

- Que por los titulares se renuncia a la compensación del citado defecto de aprovechamiento dada la complejidad que significaría ésta por el grado de consolidación por la edificación en la UE-1.

Tanto en la delimitación contenida en el PPO como en la nueva, las cargas a asumir por la UE-2 son mucho mayores de las que les corresponderían por su aprovechamiento. En los cálculos anteriores se ha determinado esta diferencia en 217.975,12 €, renunciándose a la compensación el citado exceso de cargas dada la complejidad que significaría ésta por el grado de consolidación de la edificación en la UE-1.

CAPÍTULO 6.- CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN.

6.1.- Criterios para la definición de Derechos.

Los criterios que se aplican para definir y cuantificar los derechos de los propietarios son los siguientes:

a) En cuanto a la determinación de la cuota de participación

La cuota de participación en la Junta de Compensación se determina por aplicación de la BASE TERCERA que en su apartado primero dice textualmente:

"1.- El derecho de los propietarios será el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente

2.- Las fincas aportadas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, pudiéndose establecer otros criterios cuando así se acuerde en Asamblea General por unanimidad. No obstante en la determinación de la cuota de participación se tendrán en cuenta los derechos adquiridos por los propietarios de parcelas edificadas en virtud de los contratos de compraventa de las mismas. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

3.- La superficie de la finca aportada habrá de justificarse mediante el título acreditativo de dominio de la misma. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta última sobre aquellas. De existir discrepancias sobre la titularidad de un terreno, la superficie en litigio se adjudicará cautelarmente al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en tanto, no medie acuerdo entre los propietarios o resolución judicial. No obstante los propietarios discrepantes satisfarán por mitad los costes y gastos de urbanización que la superficie discutida correspondan".

De acuerdo con dicha prescripción se han de determinar las cuotas de participación de todos y cada uno de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación.

Siendo la cuota de cada propietario calculada con los criterios provisionales enunciados las que se contienen en los Cuadros que se aportan de números 2.1 y 2.2: "Determinación de cuotas", y "Determinación de cuotas por propietario"

Cuadro 2.1 “Determinación de cuotas”.

ARCHIVO: UE.2.-SUO.L.1.4.d
HOJA: 02.1

FINCA CODIGO	Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	SUPERFICIE POR PROPIETARIO	TOTAL FINCA	SUPERFICIE (a efectos de Junta) M/2	PORCENTAJE %	CUOTA %	TOTAL CUOTA	APORTADA A LA JUNTA	TOTAL PARA PRESENTAR	TOTAL PARA APROBAR
I.-FINCAS INTERNAS AL SECTOR													
A	A.1.a	D.ANGEL MARTIN SEGOVIA	3.981,76	10,00	398,18		398,18	4,5192	4,5192			0,0000	0,0000
	A.1.b	Dª.MARIA RIVAS DIAZ		10,00	398,18		398,18	4,5192	4,5192			0,0000	0,0000
	A.1.c	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ		3,33	132,73		132,73	1,5064	1,5064		SI	1,5064	1,5064
	A.1.d	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ		3,33	132,73		132,73	1,5064	1,5064		SI	1,5064	1,5064
	A.1.e	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ		3,33	132,73		132,73	1,5064	1,5064		SI	1,5064	1,5064
	A.1.f	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ		23,33	929,08		929,08	10,5448	10,5448		SI	10,5448	10,5448
	A.1.g	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ		23,33	929,08		929,08	10,5448	10,5448		SI	10,5448	10,5448
	A.1.h	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ		23,33	929,08		929,08	10,5448	10,5448		SI	10,5448	10,5448
		FINCA A.1:				3.981,76	3.981,76	45,1918		45,1918	SI	36,1534	36,1534
B	B.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL	2.409,64	100,00	2.409,64		2.409,64	27,3487	27,3487				
		FINCA B.1:				2.409,64	2.409,64	27,3487		27,3487	SI	27,3487	27,3487
C	C.1	DOMIO PUBLICO	480,44	100,00	480,44		0,00	0,0000	0,0000				
		FINCA C.1:				480,44	0,00	0,0000		0,0000	SI	0,0000	0,0000
D	D.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL	164,00	100,00	164,00		164,00	1,8614	1,8614				
		FINCA D.1:				164,00	164,00	1,8614		1,8614	SI	1,8614	1,8614
E	E.1.a	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL	1.688,25	50,00	844,13		844,13	9,5806	9,5806				
	E.1.b	Dª MARTA ATENCIA RICO	0,00	50,00	844,13		844,13	9,5806	9,5806				
		FINCA E.2:				1.688,25	1.688,25	19,1611		19,1611	SI	19,1611	19,1611
F	F.1	MALAGA LUXURY HOMES 2.015 SL	547,15	100,00	547,15		547,15	6,2100	6,2100				
		FINCA F.1:				547,15	547,15	6,2100		6,2100	SI	6,2100	6,2100
G	G.1.a	MARÍA RAMÍREZ MARTIN	20,00	10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.b	TOMÁS ARAGÓN SOLA		10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.c	MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTIN		10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.d	FRANCISCO RICO ARIZA		10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.e	FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN		10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.f	VICTORIA DÍAZ MARTÍN		10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.g	ANGEL MARTÍN SEGOVIA		10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.h	MARÍA RIVAS DÍAZ		10,00	2,00		2,00	0,0227	0,0227				
	G.1.i	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN		20,00	4,00		4,00	0,0454	0,0454				
		FINCA G.1:				20,00	20,00	0,2270		0,2270	0	0,0000	0,0000
TOTAL I.1.-FINCAS INTERNAS AL SECTOR			9.291,24			9.291,24	8.810,80	100,0000		100,0000		90,7346	90,7346
10 % MUNICIPA 10 % MUNICIPAL:							EXENTO			0,0000		0,0000	0,0000
TOTAL JUNTA DE COMPENSACION			9.291,24			9.291,24	8.810,80			100,0000		90,7346	90,7346

ARCHIVO: UE2.-SUO.L1.4.d
HOJA: 02.2

AJUSTE DE LAS CUOTAS
POR CONVENIO DE GESTION

Cuadro 2.2 “Determinación de cuotas por propietario”.

FINCA CODIGO	Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	SUPERFICIE POR PROPIETARIO	TOTAL FINCA	SUPERFICIE (a efectos de Junta) M/2	PORCENTAJE %	CUOTA %	TOTAL CUOTA	CUOTA %	TOTAL CUOTA
I.-FINCAS INTERNAS AL SECTOR												
A	A.1.a	D.ANGEL MARTIN SEGOVIA	398,18	10,00	398,18			4,5192	4,5192			
	A.1.b	Dª.MARIA RIVAS DIAZ	398,18	10,00	398,18			4,5192	4,5192			
	G.1.g	ANGEL MARTÍN SEGOVIA	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
	G.1.h	MARÍA RIVAS DÍAZ	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
			800,35		800,35	TOTAL D.ANGEL MARTIN SEGOVIA Y OTRA:				9,0838		
	A.1.c	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ	132,73	3,33	132,73			1,5064	1,5064			
	A.1.h	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ	929,08	23,33	929,08			10,5448	10,5448			
			1.061,80		1.061,80	TOTAL D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ:				12,0511		
	A.1.d	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ	132,73	3,33	132,73			1,5064	1,5064			
	A.1.f	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ	929,08	23,33	929,08			10,5448	10,5448			
			1.061,80		1.061,80	TOTAL Dª Mª DOLORES RICO RAMIREZ:				12,0511		
	A.1.e	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ	132,73	3,33	132,73			1,5064	1,5064			
	A.1.g	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ	929,08	23,33	929,08			10,5448	10,5448			
			1.061,80		1.061,80	TOTAL Dª ANA MARIA RICO RAMIREZ:				12,0511		
B	B.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL	2.409,64	100,00	2.409,64			27,3487	27,3487			
	D.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL	164,00	100,00	164,00			1,8614	1,8614			
			2.573,64		2.573,64	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL:				29,2101		
C	C.1	DOMIO PUBLICO	480,44	100,00	480,44			0,0000	0,0000			
			480,44		480,44	TOTAL DOMINIO PUBLICO:				0,0000		
E	E.1.a	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL	1.688,25	50,00	844,13			9,5806	9,5806			
	E.1.b	Dª MARTA ATENCIA RICO	0,00	50,00	844,13			9,5806	9,5806			
			1.688,25		1.688,25	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL Y OTRO:				19,1611		
F	F.1	MALAGA LUXURY HOMES 2.015 SL	547,15	100,00	547,15			6,2100	6,2100			
			547,15		547,15	MALAGA LUXURY HOMES 2015.SL:		6,2100		6,2100		
G	G.1.a	MARÍA RAMÍREZ MARTIN	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
	G.1.b	TOMÁS ARAGÓN SOLA	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
			4,00		4,00	MARÍA RAMÍREZ Y TOMÁS ARAGÓN:				0,0454		
	G.1.c	MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTIN	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
	G.1.d	FRANCISCO RICO ARIZA	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
			4,00		4,00	Mª DOLORES RAMÍREZ y FCO RICO ARIZA:				0,0454		
	G.1.e	FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
	G.1.f	VICTORIA DÍAZ MARTÍN	2,00	10,00	2,00			0,0227	0,0227			
			4,00		4,00	FCO RAMÍREZ MARTIN Y VICTORIA DÍAZ:				0,0454		
	G.1.i	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN	4,00	20,00	4,00			0,0454	0,0454			
			4,00		4,00	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN:				0,0454		
TOTAL I.1.-FINCAS INTERNAS AL SECTOR :			9.291,24		9.291,24					100,0000		
10 % MUNICIPI/10 % MUNICIPAL:										0,0000		
TOTAL JUNTA DE COMPENSACION :			9.291,24		9.291,24		9.291,24			100,0000		

NOTA: Por acuerdo entre los propietarios el reparto de los aprovechamientos a la FINCA A se hara con las cuotas determinadas sobre la superficie de la UE contenida en el PPO,tal y como se determina en el acuerdo entre las partes

Dicha UE tenia un aprovechamiento de UA= **2.578,97**

La Finca A esta formada por le proindiviso con los aprovechamientos:(VER ANEXO 1.-ANTEPROYECTO DE REPARCELACION :UE.2.-SUO.L1.4.b)

Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	SUPERFICIE POR PROPIETARIO	TOTAL FINCA	SUPERFICIE (a efectos de Junta) M/2	CUOTA %	PUNTOS UA
A.1.a	D.ANGEL MARTIN SEGOVIA		10,00	398,18			5,6522	145,77
A.1.b	Dª.MARIA RIVAS DIAZ		10,00	398,18			5,6522	145,77
				796,35	TOTAL D.ANGEL MARTIN SEGOVIA Y OTRA:		11,3044	291,54
A.1.c	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ		3,33	132,73			1,8841	48,59
A.1.h	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ		23,33	929,08			13,1886	340,13
				1.061,80	TOTAL D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ:		15,0727	388,72
A.1.d	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ		3,33	132,73			1,8841	48,59
A.1.f	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ		23,33	929,08			13,1886	340,13
				1.061,80	TOTAL Dª Mª DOLORES RICO RAMIREZ:		15,0727	388,72
A.1.e	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ		3,33	132,73			1,8841	48,59
A.1.g	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ		23,33	929,08			13,1886	340,13
				1.061,80	TOTAL Dª ANA MARIA RICO RAMIREZ:		15,0727	388,72
TOTALES FINCA (A):			100,00	3.981,76	3.981,76		56,5225	1.457,70

NOTA: Quedando el resto del aprovechamiento a repartir entre los demas propietarios de la NUEVA unidad

APROVECHAMIENTO NUEVA UE: 100,00 3.108,53
Aprovechamiento FINCA A= 46,8936 1.457,70
RESTO DE APROVECHAMIENTO: 53,1064 1.650,83

A REPARTIR ENTRE EL RESTO DE PROPIETARIOS:

Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	SUPERFICIE POR PROPIETARIO	TOTAL FINCA	(a efectos de Junta) M/2	CUOTA %	PUNTOS UA
B.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL		100,00	2.409,64			26,4995	823,75
D.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL		100,00	164,00			1,8036	56,06
				2.573,64	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL:		28,3031	879,81
C.1	DOMIO PUBLICO							
E.1.a	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL		50,00	844,13			9,2831	288,57
E.1.b	Dª MARTA ATENCIA RICO		50,00	844,13			9,2831	288,57
				1.688,25	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL Y OTRO:		18,5662	577,14
F.1	MALAGA LUXURY HOMES 2.015 SL		100,00	547,15			6,0172	187,05
				547,15	MALAGA LUXURY HOMES 2015.SL:		6,0172	187,05
G.1.a	MARÍA RAMÍREZ MARTIN		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.b	TOMÁS ARAGÓN SOLA		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.c	MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTIN		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.d	FRANCISCO RICO ARIZA		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.e	FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.f	VICTORIA DÍAZ MARTÍN		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.g	ANGEL MARTÍN SEGOVIA		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.h	MARÍA RIVAS DÍAZ		10,00	2,00			0,0220	0,68
G.1.i	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN		20,00	4,00			0,0440	1,37
				20,00	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN:		0,2199	6,84
TOTAL RESTO DE PROPIETARIOS:				4.829,04			53,1064	1.650,83
TOTAL UE (sin dominios publicos):				8.810,80				
Dominios publicos:				480,44				
TOTAL UE :				9.291,24				

AJUSTE DE LAS CUOTAS
POR CONVENIO DE GESTION

CUOTA %	TOTAL CUOTA
4,6893	
4,6893	
	9,3786
1,5631	
10,9418	
	12,5050
1,5631	
10,9418	
	12,5050
1,5631	
10,9418	
	12,5050
	46,8936

AJUSTE DE LAS CUOTAS
POR CONVENIO DE GESTION

CUOTA %	TOTAL CUOTA
26,4995	
1,8036	
	28,3031
9,2831	
9,2831	
	18,5662
6,0172	
	6,0172
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0220	
0,0440	
	0,2199
	53,1064
	100,0000

b) En cuanto a la valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

La BASE CUARTA de los Estatutos y Bases de Actuación por los que se rige la presente Junta de Compensación, establece:

"1.- Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, en particular, a los artículos 42 y 45 de la Ley de Expropiación Forzosa; subsidiariamente, según las normas del derecho Administrativo Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados. Ello no obstante, la Asamblea General podrá acordar la aplicación de otros criterios."

Las cargas existentes actualmente sobre las fincas aportadas que resulten incompatibles con el Planeamiento serán valoradas, indemnizadas a su titular, solicitándose al Sr. Registrador de la Propiedad su cancelación; mientras que las cargas compatibles con el Planeamiento por aplicación del principio de subrogación real se trasladan a las fincas que se les adjudican, según determina el artículo 11 del R.D. 1.093/1.997, de 4 de julio.

c) En cuanto a la valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.

La BASE QUINTA de los Estatutos y Bases de Actuación, por los que se rige la presente Junta de Compensación, establece:

"1.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propio interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará con el valor real de los elementos de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento; ello no obstante, la Asamblea General podrá acordar la aplicación de otros criterios."

Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyectos".

6.2.- Criterios para valorar la obra nueva de urbanización

1) Obra Nueva

La obra nueva de urbanización es valorada por el Proyecto de Urbanización presentado.

Dichos costos es necesario incrementarlos con los correspondientes a los honorarios facultativos de los distintos técnicos que han redactado los proyectos necesarios, así como los importes de las tasas municipales y los aranceles notariales y registrales. Por último, es necesario considerar

los gastos correspondientes al normal funcionamiento de la Junta de Compensación para lo que se realiza una previsión de dos años.

2) Obra Ejecutada

Toda la obra de urbanización actualmente existente es demolida y ejecutada de nuevo. Por ello no es necesario considerar costo de indemnización alguno por este concepto.

6.3.- Criterios para la valoración de fincas y adjudicación de las mismas.

6.3.1. Criterios de valoración de las Fincas Resultantes.

La BASE OCTAVA de los Estatutos y Bases de Actuación por los que se ha de regir la presente Junta de Compensación dice textualmente:

"Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones".

Los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías son los contenidos en el Cuadro 3.1 "Coeficientes correctores de los valores básicos del suelo" que se adjunta.

Cuadro 3.1 “Coeficientes correctores de los valores básicos del suelo”

I.-APROVECHAMIENTOS DE LA UE.2- SUR-ESTE										ARCHIVO: UE.2.-SUO.L1.4.d HOJA: 03.1		
USO	ZONA	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m2s	INDICE EDIFICAB. m2t/m2s	EDIFICAB. m2t	COEFICIENTE PONDERACION UA.M2t	APROVECHAM. UA	UA/M2s	VIVIENDAS nº	PLANTAS nº	DESTINO
RESIDENCIAL	2	2.1	UAD.2	282,00	0,65	183,30	1,20	219,96	0,7800	1	PB+1+At	Privada
		2.2	UAD.2	282,00	0,65	183,30	1,20	219,96	0,7800	1	"	"
		2.3	UAD.2	454,00	0,3989	181,09	1,20	217,31	0,4787	1	"	"
		2.4	UAD.2	184,00	0,85	156,40	1,20	187,68	1,0200	1	"	"
		2.5	UAD.2	185,00	0,85	157,25	1,20	188,70	1,0200	1	"	"
		2.6	UAD.2	193,00	0,85	164,05	1,20	196,86	1,0200	1	"	"
		2.7	UAD.2	201,00	0,85	170,85	1,20	205,02	1,0200	1	"	"
		2.8	UAD.2	203,00	0,85	172,55	1,20	207,06	1,0200	1	"	"
		2.9	UAD.2	281,00	0,69	193,89	1,20	232,67	0,8280	1	"	"
		2.10	UAD.2	300,00	0,69	207,00	1,20	248,40	0,8280	1	"	"
		2.11	UAD.2	376,00	0,69	259,44	1,20	311,33	0,8280	1	"	"
TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADAS:				2.941,00		2.029,12		2.434,95		11		
3	3.1	UAS.3	451,00	0,32548	146,79	1,50	220,19	0,4882	1	PB+1+At	Privada	
	3.2	UAS.3	462,00	0,32548	150,37	1,50	225,56	0,4882	1	"	"	
	3.3	UAS.3	465,00	0,32548	151,35	1,50	227,02	0,4882	1	"	"	
TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA:				1.378,00		448,51		672,77		3		
T. RESIDENCIAL:				4.319,00		2.477,63		3.107,71		14		
TOTAL CON APROVECHAMIENTO:				4.319,00		2.477,63		3.107,71		14		
DOTACIONES												
	1	1.1	ZLP	3.380,50								
TOTAL DOTACIONES				3.380,50								
VIAL	RODADO			734,01								
	PEAT-RODADO			856,70								
T. VIARIO PUBLICO:				1.590,71								
TOTAL SECTOR:				9.290,21	0,27	2.477,63		3.107,71		14		
					INDICE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:			0,3345	UUAA/M2s			
TOTAL UE.2.-SUR-ESTE:					9.290,21	0,27	2.477,63	3.107,71	14			
1.-LOS COEFICIENTES DE PONDERACION UTILIZADOS SON LOR PROPUESTOS POR EL PGOU												
2.-VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANIZADA €/uuaa=								728,34 €				
3.-VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO SIN URBANIZAR €/uuaa=								517,59 €				
3.-OBRAS DE URBANIZACION:						588.314,69						
4.-INDEMNIZACIONES						66.648,00						
TOTAL CARGAS:						654.962,69						
						210,75 €/UA						

6.3.2.- Criterios de adjudicación de fincas.

La BASE NOVENA de los Estatutos y Bases de Actuación determina:

- "1.- La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.*
- 2.- Cuando en el polígono estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, de la regularización de linderos cuando fueren necesarios y/o de las compensaciones económicas que procedan.*
- 3.- Si se trata de fincas que sólo estén parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de la finca que esté edificada pudiendo segregarse la superficie libre.*
- 4.- Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes siempre que concurran las siguientes circunstancias:*
- a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.*
 - b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.*
 - c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.*
 - d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.*
 - e) Que el derecho del propietario en la compensación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable.*
 - f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.*
- 5.- En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de ejecución no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.*
- 6.- No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurran los dos siguientes requisitos:*
- Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la Reparcelación sea inferior al 15% de este último.*
- Tanto en este supuesto como en el del apartado 4 de esta Base, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la Reparcelación.*

- 7.- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas por su edificación conforme al planeamiento.
- 8.- La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima siempre que la diferencia no exceda del 15% de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.
- 9.- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.
- 10.- Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.
- 11.- No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
- 12.- Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes, al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación proindiviso, y esta última a las indemnizaciones en metálico. En las adjudicaciones proindiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.
- 13.- Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.*
- 14.- Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los apartados 2, 3 y 4 de esta Base, no se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios.
- 15.- Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15% de los expresados derechos.
- 16.- La superficie adjudicable que quedare sobrante como consecuencia en lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse en proindiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.
- 17.- Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de Reparcelación.
- 18.- Las posibles compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación serán valoradas en el proyecto de Reparcelación.

19.-Será la Asamblea General la que en su caso decida y valore en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de solares, que pudieran plantearse por miembros de la Junta".

De ello resulta que las adjudicaciones realizadas son las reflejadas en el Cuadro 4 **"Adjudicación de Fincas según Reglamento General de la LISTA"**.

ARCHIVO: UE2-SUO.L1.4.d
HOJA: 04

FINCAS ANTIGUAS						FINCAS ADJUDICADAS								SALDOS		HOJA: 04				
FINCA CODIGO	Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	SUPERFICIE (B-A) (a efectos de Junta) M/2	CUOTA	DERECHOS EN PUNTOS	ZONA Nº	PARCELA Nº	Nº EN PROINDIVISO	SUPERFICIE m2	TIPO PROPIEDAD %	VALOR puntos/m2	VALOR FINCA (puntos)	SALDO (puntos)	VALOR PUNTO E	SALDO E	% ADJ/DER	EDIFICABILIDAD M2T	VIVIENDAS Nº	CUOTA REPARTO CARGAS DE URBANIZACION	
G	G.1.a	MARÍA RAMÍREZ MARTIN	2,00	0,0220	0,68															
	G.1.b	TOMÁS ARAGÓN SOLA	2,00	0,0220	0,68															
	G.1.c	MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTIN	2,00	0,0220	0,68															
	G.1.d	FRANCISCO RICO ARIZA	2,00	0,0220	0,68															
	G.1.e	FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN	2,00	0,0220	0,68															
	G.1.f	VICTORIA DÍAZ MARTÍN	2,00	0,0220	0,68															
	G.1.i	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN	4,00	0,0440	1,37															
			16,00	0,1760	5,47		-		0,00	100,00	0,00	0,00					0,00	0	0,0000	
MALAGA LUXURY HOMES 2015.SL:													0,00	-5,47	517,59	-2.830	-100,00	0,00	0	0,0000
TOTAL JUNTA DE COMPENSACION :			9.291,24	100,0000	3.107,71							3.107,71	0,00		0,00		2.477,63	14	100,0000	

6.3.3.- Derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

En el presente Proyecto decíamos que en lo referente a los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales si existiesen sobre las fincas antiguas o aportadas, por aplicación del principio de subrogación real las mismas se trasladan directamente a las correspondientes fincas adjudicadas a los titulares de fincas antiguas que las tuviesen.

6.3.4.- Demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento.

En el apartado correspondiente se marcarán los criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento, y que necesariamente se han de demoler para cumplimentar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación.

Cuadros 5.1 "Indemnizaciones por afecciones" y 5.2 "Reparto de las indemnizaciones por obras, plantaciones, instalaciones y edificaciones".

Cuadro 5.2. "Reparto de las indemnizaciones por obras, plantaciones, instalaciones y edificaciones"

ARCHIVO: UE.2-SUO.L1.4.d
HOJA: 05.2

FINCA CODIGO	Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	CARGAS URBANIZACION %	INDEMNIZACION E	REPARTO E	SALDO E
A	A.1.a	D.ANGEL MARTIN SEGOVIA				
	A.1.b	Dª.MARIA RIVAS DIAZ				
	G.1.g	ANGEL MARTÍN SEGOVIA				
	G.1.h	MARÍA RIVAS DÍAZ				
	TOTAL D.ANGEL MARTIN SEGOVIA Y OTRA:		7,0852	24.000,00	4.722,13	-19.277,87
	A.1.c	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ				
	A.1.h	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ				
	TOTAL D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ:		13,3674	0,00	8.909,13	8.909,13
	A.1.e	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ				
	A.1.g	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ				
	TOTAL Dª ANA MARIA RICO RAMIREZ:		13,6033	0,00	9.066,33	9.066,33
	A.1.d	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ				
	A.1.f	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ				
	TOTAL Dª Mª DOLORES RICO RAMIREZ:		13,0901	0,00	8.724,30	8.724,30
	B.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL		42.648,00		
	D.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL				
	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL:		31,7056	42.648,00	21.131,17	-21.516,83
	C.1	DOMIO PUBLICO				
	TOTAL DOMINIO PUBLICO:		0,0000	0,00	0,00	0,00
	E.1.a	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL				
	E.1.b	Dª MARTA ATENCIA RICO				
	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL Y OTRO:		14,0705	0,00	9.377,69	9.377,69
	F.1	MALAGA LUXURY HOMES 2.015 SL				
	MALAGA LUXURY HOMES 2015.SL:		7,0779	0,00	4.717,26	4.717,26
	TOTAL JUNTA DE COMPENSACION :		100,0000	66.648,00	66.648,00	0,00

6.3.5.- Obras de urbanización.

El Cuadro 6.1 recoge los Gastos de Urbanización y el Cuadro 6.2 el Reparto de Obras de Urbanización.

Se consideran:

- Obras: las definidas en el Proyecto de Urbanización.
- Honorarios: los oficiales.
- Tasas: Previsión.
- Otros costos: Previsión.

Cuadro 6.1 "Gastos de urbanización"

ARCHIVO: UE.2.-SUO.L1.4.d

HOJA: 06.1

OBRAS DE URBANIZACION

CARGAS INTERNAS

OBRA	m2	E.m2	IMPORTE E
RODADO	734,01	150,00	110.101,50
PEAT-RODADO	856,70	120,00	102.804,00
ZLP	3.380,50	50,00	169.025,00
Conexión Saneamiento			15.000,00
Conexión agua			9.000,00
Conexión electrica			17.500,00
Total obras externas:			41.500,00
TOTAL PEM:			423.430,50
19% DE G.G y BI:			80.451,80
TOTAL OBRAS:			503.882,30

CARGAS EXTERNAS

DENOMINACION	SUPERFICIE M2s	PRECIO €.M2s	IMPORTE €
Conexión con la CN.340	100,00	150,00	15.000,00
TOTAL CARGAS EXTERNAS :			15.000,00

TOTAL OBRAS: 518.882,30

HONORARIOS.TASAS.NOTARIA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS			40.000,00
TASAS Y OTROS	2,00	436.036	8.720,71
NOT-REGISTRO	0,75	436.036	3.270,27
TOTAL HONORARIOS Y TASAS:			51.990,98

GERENCIA Y VARIOS

CONCEPTO	%		IMPORTE
G.FINANCIEROS	1,00	436.036	4.360,36
GERENCIA	3,00	436.036	13.081,07
TOTAL GERENCIA Y VARIOS			17.441,42

TOTAL OBRAS DE URBANIZACION 588.314,69

TOTAL INDEMNIZACIONES: 66.648,00

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION: 654.962,69

COEFICIENTE CARGAS / OBRAS: 1,1133

SIENDO LA REPERCUSION POR uuaa: 210,75

POR M2 TECHO

ADOSADA **175,63**

AISLADA **140,50**

Cuadro 6.2. "Reparto obras de urbanización"

ARCHIVO: UE2-SUO.L1.4.d
HOJA: 06.2

FINCA CODIGO	Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	CARGAS URBANIZACION %	INDEMNIZACION E	REPARTO E	SALDO E
A	A.1.a	D.ANGEL MARTIN SEGOVIA				
A	A.1.b	Dª.MARIA RIVAS DÍAZ				
G	G.1.g	ANGEL MARTÍN SEGOVIA				
G	G.1.h	MARÍA RIVAS DÍAZ				
TOTAL D.ANGEL MARTIN SEGOVIA Y OTRA:			7,0852	0,00	41.683,19	41.683,19
A	A.1.c	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ				
A	A.1.h	D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ				
TOTAL D.FRANCISCO M. RICO RAMIREZ:			13,3674	0,00	78.642,56	78.642,56
A	A.1.e	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ				
A	A.1.g	D.ANA MARIA RICO RAMIREZ				
TOTAL Dª ANA MARIA RICO RAMIREZ:			13,6033	0,00	80.030,22	80.030,22
A	A.1.d	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ				
A	A.1.f	D.Mª DOLORES RICO RAMIREZ				
TOTAL Dª Mª DOLORES RICO RAMIREZ:			13,0901	0,00	77.011,03	77.011,03
B	B.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL				
D	D.1	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL				
Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL:			31,7056	0,00	186.528,88	186.528,88
C	C.1	DOMIO PUBLICO				
TOTAL DOMINIO PUBLICO:			0,0000	0,00	0,00	0,00
E	E.1.a	Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL				
E	E.1.b	Dª MARTA ATENCIA RICO				
Dª MARIA ESTRELLA RICO DEL CORRAL Y OTRO:			14,0705	0,00	82.778,64	82.778,64
F	F.1	MALAGA LUXURY HOMES 2.015 SL				
MALAGA LUXURY HOMES 2015.SL:			7,0779	0,00	41.640,17	41.640,17
TOTAL JUNTA DE COMPENSACION :			100,0000	0,00	588.314,69	588.314,69

CAPÍTULO 7.- FINCAS RESULTANTES

7.1.- Descripción de las Fincas Resultantes

ZONA 2

FINCA RESULTANTE 2.1.

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.1 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 282,00 m² (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

Linda:

Al Norte: en una línea de tramo recto con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Sur: con el límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del SUO.LO-1 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Al Este: con la parcela 2.2 de uso residencial.

Al Oeste: con el límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del SUO.LO-1 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Superficie. -

282,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio a la Entidad Mercantil "Málaga Luxury Homes 2015, S.L.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 10.733 (Finca F) y parte de la finca antigua registral 39.811 (Finca G) inscritas ambas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 85,038% de la finca antigua registral número 10.733 (FINCA F) y en un 14,962% de la finca antigua

registral 26.617 (Finca E) inscritas ambas en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 9,6412 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 63.146,01 € (SESENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 7,0779 %.

FINCA RESULTANTE 2.2.*Descripción. -*

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.2 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 282,00 m² (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Sur: con el límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del SUO.LO-1 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Al Oeste: con la parcela número 2.1 destinada a uso residencial.

Al Este: con la parcela 2.3 destinada a uso residencial.

Superficie. -

282,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 50 % del pleno dominio y un 50% del usufructo a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL con carácter privativo y en un 50% de la nuda propiedad con carácter privativo a DOÑA MARTA ATENCIA RICO.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 10.733 (Finca F); parte de la finca antigua registral 39.811 (Finca G) y parte de la finca antigua registral 3.511 (Finca B) inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100% de la finca antigua registral número 26.617 (FINCA E) inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 1,5174 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 9.938,16 € (NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 7,0779 %.

FINCA RESULTANTE 2.3.*Descripción. -*

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.3 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 454,00 m² (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Sur: con el límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del SUO.LO-1 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Al Oeste: con la parcela número 2.2 destinada a uso residencial.

Al Este: y de Norte a Sur, con las parcelas de uso residencial números 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8 de la urbanización.

Superficie. -

454,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 50 % del pleno dominio y un 50% del usufructo a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL con carácter privativo y en un 50% de la nuda propiedad con carácter privativo a DOÑA MARTA ATENCIA RICO.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 3.512 (Finca D) y parte de la finca antigua registral 3.511 (Finca B) inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100% de la finca antigua registral número 26.617 (FINCA E) inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 1,4991 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 9.818,42 € (NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 6,9926 %.

FINCA RESULTANTE 2.4.*Descripción. -*

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.4 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 184,00 m² (CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

Linda:

Al Norte: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Sur: con la parcela número 2.5 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con la parcela número 2.3 destinada a uso residencial.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

184,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) y parte de la finca antigua registral 3.511 (Finca B) inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100,00 % de la finca antigua registral número 3.511 (FINCA B).

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 7,5980 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 49.764,01 € (CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 6,0392 %.

FINCA RESULTANTE 2.5.*Descripción. -*

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.5 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 185,00 m² (CIENTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 2.4 destinada a uso residencial.

Al Sur: con la parcela número 2.6 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con la parcela número 2.3 destinada a uso residencial.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

185,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) y parte de la finca antigua registral 3.511 (Finca B) inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100,00% de la finca antigua registral número 3.511 (FINCA B).

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 7,6393 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 50.034,47 € (CINCUENTA MIL TREINTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 6,0720 %.

FINCA RESULTANTE 2.6.*Descripción. -*

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.6 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 193,00 m² (CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 2.5 destinada a uso residencial.

Al Sur: con la parcela número 2.7 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con la parcela número 2.3 destinada a uso residencial.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

193,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) y parte de la finca antigua registral 3.511 (Finca B) inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100,00 % de la finca antigua registral número 3.511 (FINCA B) de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 7,9696 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 52.198,12 € (CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 6,3346%.

FINCA RESULTANTE 2.7.*Descripción. -*

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.7 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 201,00 m² (DOSCIENTOS UN METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 2.6 destinada a uso residencial.

Al Sur: con la parcela número 2.8 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con la parcela número 2.3 destinada a uso residencial.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

201,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) y parte de la finca antigua registral 3.511 (Finca B) inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100,00 % de la finca antigua registral número 3.511 (FINCA B).

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 8,3000 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 54.361,78 € (CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 6,5971 %.

FINCA RESULTANTE 2.8

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.8 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 203,00 m² (DOSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 2.7 destinada a uso residencial.

Al Sur: con la parcela número 2.9 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con la parcela número 2.3 destinada a uso residencial y límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-A del PGOU de Vélez-Málaga.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

203,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DOÑA MARÍA ESTRELLA RICO DEL CORRAL.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) y parte de la finca antigua registral 3.511 (Finca B) inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 21,747% de la finca antigua registral número 3.511 (FINCA B); en un 27,049% de la finca antigua registral 3.512 (FINCA D) y en un 51,204 % de la finca antigua registral 26.617 (FINCA E), todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 8,3826 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 54.902,69 € (CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DOS EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 6,6628 %.

FINCA RESULTANTE 2.9

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.9 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 281,00 m² (DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 2.8 destinada a uso residencial.

Al Sur: con la parcela número 2.10 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-A del PGOU de Vélez-Málaga.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

281,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DOÑA ANA MARÍA RICO RAMÍREZ.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100% de la finca antigua registral número 28.773 (FINCA A) inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 8,9327 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 58.505,99 € (CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 7,4868 %.

FINCA RESULTANTE 2.10*Descripción. -*

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.10 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 300,00 m² (TRESCIENTOS METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 2.9 destinada a uso residencial.

Al Sur: con la parcela número 2.11 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-A del PGOU de Vélez-Málaga.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

300,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DOÑA MARÍA DOLORES RICO RAMÍREZ.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100% de la finca antigua registral número 28.773 (FINCA A) inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 8,8323 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 57.848,32 € (CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 7,9930 %.

FINCA RESULTANTE 2.11

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 2.11 de la Zona 2 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 376,00 m² (TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 2.10 destinada a uso residencial.

Al Sur: con límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-A del PGOU de Vélez-Málaga.

Al Oeste: con límite de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-A del PGOU de Vélez-Málaga.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

376,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter privativo a DON FRANCISCO RICO RAMÍREZ.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100% de la finca antigua registral número 28.773 (FINCA A) inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 11,5553 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 75.683,07 € (SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SIETE CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 10,0179 %.

ZONA 3

FINCA RESULTANTE 3.1

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 3.1 de la Zona 3 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 451,00 m² (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 3.2 destinada a uso residencial.

Al Sur: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Oeste: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

451,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en un 100% del pleno dominio con carácter ganancial a DON ÁNGEL MARTÍN SEGOVIA y DOÑA MARÍA RIVAS DÍAZ.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100% de la finca antigua registral número 28.773 (FINCA A) inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 1,3389 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 8.769,51 € (OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 7,0852 %.

FINCA RESULTANTE 3.2

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 3.2 de la Zona 3 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 462,00 m² (CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 3.3 destinada a uso residencial.

Al Sur: con la parcela número 3.1 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

462,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en proindiviso, en un 23% del pleno dominio a DON FRANCISCO M. RICO RAMÍREZ; en un 35% del pleno dominio a DOÑA MARÍA DOLORES RICO RAMÍREZ y en un 42% del pleno dominio a DOÑA ANA MARÍA RICO RAMÍREZ, con carácter privativo.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 28.773 (Finca A) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 100% de la finca antigua registral número 28.773 (FINCA A) inscrita en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 8,3697 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 54.818,10 € (CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 7,2580 %.

FINCA RESULTANTE 3.3

Descripción. -

URBANA. - Parcela de terreno o solar edificable designado con el número 3.3 de la Zona 3 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a uso residencial.

Tiene una extensión superficial de 465,00 m² (CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con la parcela número 1 municipal destinada a ÁREAS LIBRES.

Al Sur: con la parcela número 3.2 destinada a uso residencial.

Al Oeste: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Al Este: con VIAL PEATONAL/RODADO de la urbanización.

Superficie. -

465,00 m²

Adjudicatario. -

Se le adjudica la finca en proindiviso, en un 23% del pleno dominio a DON FRANCISCO M. RICO RAMÍREZ; en un 35% del pleno dominio a DOÑA MARÍA DOLORES RICO RAMÍREZ y en un 42% del pleno dominio a DOÑA ANA MARÍA RICO RAMÍREZ, con carácter privativo.

Procedencia. -

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de la finca antigua registral 8.773 (Finca A) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Proviene sus derechos urbanísticos (CORRESPONDENCIA JURÍDICA), en un 96,549% de la finca antigua registral número 28.773 (FINCA A); en un 0,423% de la finca antigua registral 26.617 (FINCA E) y en un 3,029 % de la finca antigua registral 46.254 (FINCA G), todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad de nº 3 de Vélez-Málaga.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Le corresponde una cuota de participación en cargas de 8,4240 %.

Afecta al saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 55.174,06 € (CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO EUROS CON SEIS CÉNTIMOS DE EURO).

Tiene una cuota de participación en la entidad urbanística de conservación del 7,3051 %.

EQUIPAMIENTO Y ZONAS LIBRES PÚBLICAS.

FINCA RESULTANTE 1 (ÁREAS LIBRES)**Descripción. -**

URBANA. - Parcela de terreno designada con el número 1 de la Zona 1 de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector de Planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada a Zona Libre Pública.

Tiene una extensión superficial de 3.399,00 m² (TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS).

Linda:

Al Norte: con vial público de uso rodado de la urbanización.

Al Sur y de este a oeste: con parcela de uso residencial 3.3; y vial peatonal/rodado de la urbanización.

Al Este: con vial público rodado de la urbanización.

Al Oeste: con vial público rodado de la urbanización coincidente con el límite de la unidad de ejecución.

Superficie. -

3.399,00 m².

Adjudicatario. -

Se le adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA, con carácter de bien de uso y dominio público.

Procedencia. -

Se corresponde con parte de las fincas antiguas registrales números 28.773 (FINCA A), 3.511 (FINCA B), parte del dominio público, 26.617 (FINCA E) y 39.811 (FINCA G), inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad Número 3 de Vélez-Málaga.

Correspondencia. -

Cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento aprobado.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos. -

Libre de cargas y gravámenes.

VIALES DE CESIÓN OBLIGATORIA

VIAL PÚBLICO RODADO

Descripción.-

URBANA.- Parcela de terreno de Uso y Dominio Público calificado como Vial Público Rodado, de la Unidad de Ejecución UE-2 del sector de planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Tiene una extensión superficial de 716,00 m² (SETECIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte: con el límite de la unidad de ejecución y resto del vial externo a la misma.

Al Sur: con el límite de la unidad de ejecución y prolongación del vial externo a la misma.

Al Oeste, y de norte a sur: Con Zona Libre Pública destinada a Áreas Libres, con las parcelas de uso residencial 3.3, 3.2 y 3.1 y con el vial peatonal/rodado de la urbanización.

Al Este: con el límite de la unidad de ejecución.

Superficie.-

716,00 m²

Adjudicatario.-

Se le adjudica la totalidad del pleno dominio de la finca al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA, para uso de Vial Público Rodado.

Procedencia.-

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de las fincas antiguas registrales del Registro de la Propiedad Número Tres de Vélez-Málaga 28.733 (Finca A); 3.511 (Finca B), Dominio Público (Finca C), 26.617 (Finca E), y Finca G (39.811).

Correspondencia.-

Cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento aprobado.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos.-

Libre de cargas y gravámenes.

VIAL PEATONAL / RODADO

Descripción.-

URBANA.- Parcela de terreno de Uso y Dominio Público calificado como Vial Público de la Unidad de Ejecución UE-2 del sector de planeamiento SUO.LO-1 "Chorreras Bajas" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. Destinada al uso de Vial Público Peatonal Rodado.

Tiene una extensión superficial de 857,00 m² (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS)

Linda:

Al Norte, y de Este a Oeste: con la parcela de uso residencial 3.1 de la unidad de ejecución y con la zona verde pública destinada a áreas libres.

Al Sur, y de Este a Oeste: con el límite de la Unidad de Ejecución, y parcelas de uso residencial 2.4, 2.3, 2.2 y 2.1.

Al Oeste, y de norte a sur: Con el límite de la unidad de ejecución y con las parcelas de uso residencial 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 y 2.11.

Al Este, y de norte a sur: con zona libre pública destinada a áreas libres, parcelas de uso residencial 3.3, 3.2 y 3.1 y vial público rodado de la urbanización.

Superficie.-

857,00 m²

Adjudicatario.-

Se le adjudica la totalidad del pleno dominio de la finca al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA, para uso de Vial Público Rodado.

Procedencia.-

Se corresponde físicamente en el terreno en superposición (CORRESPONDENCIA FÍSICA) con parte de las fincas antiguas registrales del Registro de la Propiedad Número Tres de Vélez-Málaga 28.733 (Finca A); 3.511 (Finca B), Dominio Público (Finca C), 26.617 (Finca E), y Finca G (39.811).

Correspondencia.-

Cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento aprobado.

Cargas, Gravámenes, Condiciones y Derechos.-

Libre de cargas y gravámenes.

CAPITULO 8.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

Por analogía con la Reparcelación se incluye en este proyecto la denominada Cuenta de Liquidación Provisional, formada por los siguientes conceptos, tal y como determina el Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA):

Se aporta el cuadro 7.- *"Cuenta de Liquidación Provisional según Reglamento General de la Lista"*.

FINCAS						FINCAS ADJUDICADAS										SALDOS			ARCHIVO: UE2-SUO.L14.d HOJA: 07.1						
FINCA CODIGO	Nº SUBCODIGO	PROPIETARIO	SUPERFICIE (B-A) (a efectos de Junta) M/2	CUOTA	DERECHOS EN PUNTOS	ZONA Nº	PARCELA Nº	Nº EN PROINDIVISO	SUPERFICIE m2	PROPIEDAD %	VALOR puntos/m2	VALOR FINCA (puntos)	SALDO (puntos)	VALOR PUNTO E	CONCEPTO	PARCIAL E	TOTAL E	CUOTAS INSCRIPCION		CALCULO DEL REPARTO DEL SALDO			SALDO	CUOTA	
																		CUOTA INICIO %	AJUSTE CUOTAS %	CUOTA INICIO %	AJUSTE A 100 %	REPARTO POR FINCA %	C.L.PROVISIONAL POR FINCA E	ENTIDAD CONSERVACION %	
	F.1	MALAGA LUXURY HOMES 2.015 SL	547,15	6,0172	187,00																				
			547,15	6,0172	187,00		2.1		282,00	100,00	0,78	219,96							6,0172	6,0278	6,0278	6,0278	9,6412	63.146,01	7,0779
									MALAGA LUXURY HOMES 2015.SL:			219,96	32,96	517,59	ADJUDICACION INDEMNIZACION URBANIZACION	17.061,45 4.717,26 41.640,17									
																	63.418,88		6,0172	6,0278	6,0278	6,0278	9,6412	63.146,01	7,0779
G	G.1.a	MARÍA RAMÍREZ MARTIN	2,00	0,0220	0,68																				
	G.1.b	TOMÁS ARAGÓN SOLA	2,00	0,0220	0,68																				
	G.1.c	MARÍA DOLORES RAMÍREZ MARTIN	2,00	0,0220	0,68																				
	G.1.d	FRANCISCO RICO ARIZA	2,00	0,0220	0,68																				
	G.1.e	FRANCISCO RAMÍREZ MARTÍN	2,00	0,0220	0,68																				
	G.1.f	VICTORIA DÍAZ MARTÍN	2,00	0,0220	0,68																				
	G.1.i	AMPARO RAMÍREZ MARTÍN	4,00	0,0440	1,37																				
				16,00	0,1760	5,47				0,00	100,00	0,00	0,00						0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,0000
									MALAGA LUXURY HOMES 2015.SL:			0,00	-5,47	517,59	ADJUDICACION INDEMNIZACION URBANIZACION	-2.830,29									
																	-2.830,29		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,0000
TOTAL JUNTA DE COMPENSACION :			9.291,24	100,0000	3.107,71							3.107,71	0,00				654.962,69	99,8240	100,0000	100,0000	100,0000	100,0000	654.962,69	100,0000	
SALDOS NEGATIVOS:																									
																	G								
																	2.830,29								
TOTAL PARA REPARTO:																	657.792,98								

Una vez concluida la misión de la Junta de Compensación, se elaborará la Cuenta de Liquidación Definitiva con carácter previo a su disolución y liquidación. En ella se considerarán las cargas de urbanización reales; estableciéndose las oportunas compensaciones económicas entre los distintos propietarios.

Superado el plazo de audiencia del presente Proyecto de Compensación y habiéndose incorporado al mismo las sugerencias y alegaciones estimadas de los propietarios se somete a la aprobación de la Asamblea de la Junta de Compensación como paso previo a su remisión al Ayuntamiento de Vélez-Málaga para su ratificación y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Vélez-Málaga, 24 de Febrero de 2026

Fdo. Ejecución del Planeamiento S.L.