

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

MARBELLA: 18 de enero de 2021.

REFERENCIA: FRM/ADA/mcg

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 18 de enero de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

6º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.- Seguidamente se da cuenta de los siguientes asuntos urbanísticos:

6.2.- VARIOS.- Se trataron los siguientes asuntos varios:

6.2.1.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TENIENTE-ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN URP-NG-11 BIS “ARROYO PALOMERA” (Exp. 2014PLN00664).- Seguidamente se da cuenta de la propuesta, del siguiente tenor literal:

“Vistos el informe técnico emitido por la arquitecta, Adelaida Almadén de fecha 25/09/2020 según el cual:

“En relación al informe jurídico emitido el 31/08/20 en el que solicita de este Servicio Técnico:

“Consta en el expediente la presentación de escrito por D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad BENALÚS REAL ESTATE, S.L., y WEST BAY INDUSTRIES, S.L., bajo número de asiento O00017839e2000042602, de fecha 07.08.20, al que se acompaña “INFORME SOBRE ALEGACIONES FORMULADAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN URP-NG-11 BIS “ARROYO PALOMERAS”.

Atendiendo al contenido del escrito presentado, se estima que, con carácter previo a la emisión del correspondiente informe jurídico, deberá darse traslado del referido escrito al Servicio técnico de Planeamiento y Gestión, al objeto de que, en su caso, se pronuncie en relación a las consideraciones contenidas en los apartados B) y C) del escrito presentado”.

ANTECEDENTES:

Con fecha 13 de marzo de 2002 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 50, el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 de febrero de 2020, en cuyo punto 7.3.6 se procedió a “*someter a información pública el proyecto de reparcelación presentado por don Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad Benalus Real Estate, Sociedad Limitada, y don Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad West Bay Industries, con entrada en sede municipal de 6 de noviembre de 2019, bajo asiento número O00017839e190039577 (...)*”.

Con fecha 29/06/2020 la sociedad AFAR 4 S.L. y el GRUPO INMOBILIARIO SAINSA S.L., presentan escrito de alegaciones a dicho proyecto con números de asientos O00017839e2000031376 y O00017839e2000030994 respectivamente.

Dichos escritos fueron trasladados a las entidades promotoras del Proyecto de Reparcelación Benalus Real Estate S.L. y West Bay Industries LTD, las cuales emiten escrito de contestación a dichas alegaciones el 07/08/20, de cuyo contenido y en solicitud del informe jurídico transcrito, se analizarán a continuación los apartados B) y C):

INFORME:

- Referente al apartado **B) “Acerca de los criterios empleados para la adjudicación de los derechos urbanísticos mediante adjudicación de parcelas resultantes o, en su caso, mediante compensación económica”**, se informa lo siguiente:

En contestación a las alegaciones presentadas por AFAR 4 S.L. y GRUPO INMOBILIARIO SAINSA S.L. referente al extremo indicado, la entidad BENALÚS REAL ESTATE S.L., y WEST BAY INDUSTRIES S.L. ponen de manifiesto entre otros lo siguiente:

“(…) Los criterios empleados para la adjudicación de parcelas resultantes realizada en el Documento reparcelatorio responden a los criterios legales recogidos en el artículo 102.1º de la LOUA, tal y como se señala en el punto 1.13 de su Memoria.

La letra a) del citado artículo 102.1º recoge el carácter preferencial de tales criterios, destacando en primer término aquellos que voluntariamente adopten los propietarios mayoritarios que representen al menos el 50% de los terrenos afectados por la reparcelación; siempre que no resulten contrarios a la ley ni lesivos para derechos de terceros ni el interés general.

Este rango preferencial se confirma en el art. 87 del Reglamento de Gestión Urbanística, al señalar que “para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados (...)”.

Entre dichos criterios se encuentra la “adjudicación de parcelas resultantes procurando que se realicen en régimen de pleno dominio, evitando o minimizando las adjudicaciones en régimen de proindiviso; ello con el fin de facilitar la promoción y ejecución de las mismas (...)”.

En la propuesta de adjudicación que se realiza en el proyecto de reparcelación para compensar a los titulares de los excesos de aprovechamiento, se proponen las parcelas P-6 calificada de comercial CO-2 y la parcela P-3A calificada de residencial plurifamiliar exenta B-8, existiendo además un defecto de adjudicación entre las parcelas aportadas y los excedentes de aprovechamiento, que asciende a 450,65 UAs.

La adjudicación de parcelas se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 102.1 de la LOUA referente a los “Criterios y efectos para la reparcelación”, apartados a), b) y d), cuyo contenido se transcribe a continuación:

“a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente. 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.

b) el aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.

d) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.”

En dicho reparto se produce un defecto de adjudicación de 450,65 uas, el cual es insuficiente para poder realizar la compensación con una parcela residencial de calificación B-8. En cumplimiento del apartado e) del artículo 102.1 de la LOUA en el

que se dispone que “cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero”; los interesados proponen la compensación monetaria de dichos aprovechamientos.

Referente a la “Reparcelación económica”, en el punto 1 del artículo 130 se recogen aquellos supuestos en los que se puede admitir la misma, cuyo contenido se transcribe a continuación:

“a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquella.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.”

En cumplimiento de los artículos citados se consideró viable la propuesta de adjudicación presentada por las entidades, dado que esta ha sido presentada a trámite por los propietarios que representan más del 50% de la superficie total del ámbito y se realiza el reparto de terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo 102.1 de la LOUA, entre los que se recoge la compensación monetaria de los defectos de adjudicación dado que estos no eran suficientes para realizar la compensación con una parcela residencial de calificación B-8, evitando por tanto la adjudicación de pro indivisos tal y como se indica en el artículo 130.

La propuesta de adjudicación de los excesos fue recogida por el Director General de Urbanismo y Vivienda en el informe que emitió con fecha 19/02/2020, en cuyos extremos CUARTO Y QUINTO dispuso:

“CUARTO.- En lo que respecta a la cesión de los excedentes de aprovechamiento del sector, el Proyecto de Reparcelación los interesados proponen la cesión de las Parcelas P-6 calificada para uso comercial CO-2 y la parcela P-3A con calificación de residencial plurifamiliar exenta B-8 en la que se pueden llevar a cabo hasta un máximo de 6 viviendas en régimen libre.

Dado que, tal y como se indica en el informe técnico, existe un defecto de adjudicación entre las parcelas aportadas y los excedentes de aprovechamiento, que asciende a 450,65 UAs se propone, en cumplimiento del artículo 102.1 LOUA, compensar la diferencia mediante la pertinente Indemnización Económica Sustitutoria.

La valoración de estos aprovechamientos que ascienden a 246.392,89 €, se ha realizado de conformidad a lo dispuesto en la normativa aplicable.

QUINTO.- (...) De igual modo, se estima conveniente que la cesión de los Excedentes de aprovechamiento se efectúe mediante la cesión de la parcela P-6 (calificada para uso comercial CO-2) y la parcela P-3A (con calificación de residencial plurifamiliar exenta B-8 en la que se pueden llevar a cabo hasta un máximo de 6 viviendas en régimen libre), además de abonar un importe de 246.392,89€, como indemnización económica sustitutoria por las diferencias de adjudicación.”

Conforme a lo dispuesto en el informe del Director General de Urbanismo y Vivienda y al contenido de los informes técnicos y jurídicos emitidos al respecto, la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 24/02/2020 adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

- “PRIMERO.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA el Proyecto de reparcelación presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, con entrada en sede municipal de 06.11.19, bajo asiento nº 000017839e1900039577, formalizado en Escritura Pública de “Acta de acuerdo reparcelatorio y protocolización de Proyecto de Reparcelación”, por plazo de veinte días, con notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 y concordantes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todo ello de conformidad con los informes técnicos, jurídicos y del Director General de Urbanismo.”

- Referente al apartado C) “Acerca de las valoraciones para la cuantificación de los defectos de adjudicación”, se informa lo siguiente:

En contestación a las alegaciones presentadas por AFAR 4 S.L. y GRUPO INMOBILIARIO SAINSA S.L. referente al extremo indicado, la entidad BENALÚS REAL ESTATE S.L., y WEST BAY INDUSTRIES S.L. ponen de manifiesto entre otros lo siguiente:

“(…) Los testigos de mercado recogidos en el Documento reparcelatorio responden al momento en que se elaboró (2019); de manera que una actualización permanente – incompatible con la elaboración, tramitación y aprobación del documento –conduciría a una constante revisión de aquellos mismo, o similares, testigos de mercado (...).

Los datos aportados en la alegación referidos a precios de venta de la promoción “BENALÚS” no se corresponde con las tarifas (PVP) y características (m2 construidos) oficialmente comercializados por el agente

inmobiliario que tiene conferida en régimen de exclusividad la comercialización de dicha promoción.

En acreditación de ello, aportamos certificado expedido por ENGEL&VOLKERS donde se detallan los mismos inmuebles señalados por el alegante (nº identificación), especificando sus precios de venta y superficies, de lo que se obtiene una media de 3.915,30 €/m2 del producto inmobiliario ofertado en 2020, frente a los 3.577,63 €/m2 previstos en el Documento reparcelatorio elaborado en 2019 (...).”

En el escrito de alegaciones del GRUPO INMOBILIARIO SAINSA S.L. referente a los testigos utilizados para hallar el valor de venta, indican entre otros lo siguiente:

“(...) En el cuadro de valoraciones del Proyecto de Reparcelación, vemos un valor en venta del metro cuadrado edificable, para tipología B-8, vivienda libre de 3.300 €.

Sin embargo, en nuestro caso, podemos conocer el valor real, ya que conocemos el precio y las superficies en metros cuadrados de las viviendas que se van a construir en la parcela 16.3 (P1) de este sector. No hay que hacer conjeturas, tenemos el precio de venta exacto según los diferentes tipos de viviendas que componen los edificios a construir en esta parcela. En el siguiente cuadro vemos los precios según planta y tipo de vivienda.”

Se adjunta a continuación un cuadro resumen que aportan en dicha alegación:

BENALUS: PRECIO VENTA VIVIENDAS PARCELA 16.3 (P1)

VIVIENDAS	M2	VENTA	€/M2 VTA.
PLANTA BAJA	188	1.300.000	6.915 €
PLANTA 1ª	148	1.040.000	7.027 €
ATICO DUPLEX	283	2.900.000	10.247 €
PRECIO MEDIO ADOPTADO			7.508 €

De la página web a la que se remiten en el escrito de alegaciones se han tomado dos inmuebles de características similares a los que disponen los alegantes en el cuadro anterior. La información dispuesta en el portal inmobiliario es la siguiente: ático de tres niveles de 275 m² de superficie habitable, con 409 m² de terrazas, 4 garajes, trastero, 4 dormitorios, cinco baños, piscina privada y acceso directo desde el aparcamiento a cualquier nivel del apartamento, cuyo precio es de 2.850.000 €. Apartamento de 108 m² de superficie habitable y 40 m² de terrazas, con tres dormitorios, tres baños y dos plazas de garajes, desde 940.000 €.

Asimismo, y referente a la urbanización donde se ubican, además de los jardines comunitarios se recogen en la oferta los siguientes servicios e instalaciones de ocio: *“Spa con piscina cubierta climatizada, gimnasio, sauna y zonas chill-out. Todos los apartamentos dispondrán de 2-4 plazas de aparcamiento en el garaje subterráneo. Las calidades incluyen suelos radiantes, cocina completamente equipada, pre-instalación del sistema de domótica, hilo musical y fibra óptica. Toda la urbanización estará vallada y custodiada por cámaras y personal de seguridad las 24 horas, convirtiéndola en un espacio totalmente seguro.”*

Los testigos que se presentaron en el proyecto de reparcelación fueron verificados en los portales web de los que se obtuvieron, considerándose como aceptable el valor de venta obtenido de los diferentes usos incluidos en el ámbito conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el que el valor en venta del metro cuadrado de edificación debe estar calculado sobre la base de un estudio de mercado en el que se toman varios testigos del uso considerado y en el que se tienen en cuenta una serie de parámetros que permitan obtener un valor significativo del valor de los terrenos que se analizan.

Conforme al artículo 24 del Reglamento de valoraciones, el valor de venta se obtiene partiendo de testigos tomados conforme a los usos que se localizan en el ámbito (mínimo seis muestras comparables), teniendo en cuenta una serie de condicionantes y técnicas de homogeneización que permiten corregir las posibles diferencias entre estos.

Los alegantes toman tan solo para el cálculo de valor de venta, el valor de los inmuebles dispuestos en la web sobre las parcelas del propio ámbito del proyecto de reparcelación sin compararlo con ningún otro testigo, dado que indican que es el valor en sí que le da la propia promotora a su mercado inmobiliario. En la tabla resumen que presentan los alegantes tan solo se tienen en cuenta los metros cuadrados habitables de la vivienda; sin embargo, en ese valor de venta debería considerarse la oferta completa que se recoge en el portal inmobiliario referente a dicha venta, dado que no es comparable decir que un piso de 275 m² tiene un valor de 2.850.000 €, en el que sólo se están considerando los metros cuadrados de vivienda; a decir que ese valor es de un piso de tres niveles con 275 m² de vivienda más 409 m² de terraza, con piscina privada, cuatro garajes, trastero, acceso directo desde el sótano a cualquier nivel de la vivienda y, en una urbanización con piscina cubierta climatizada, gimnasio, sauna, zonas chill-out, seguridad las 24 horas del día y el resto de las instalaciones indicadas en párrafos anteriores. En los precios dispuestos en el portal inmobiliario no solo se considera el valor de los metros cuadrados de la vivienda, sino que se incluyen una serie de características que se deben tener en consideración a la hora de obtener los valores de repercusión, cuestión que no se ha tenido en cuenta en la valoración aportada por los alegantes.



Conforme a lo indicado, se considera que los testigos dispuestos en el proyecto de reparcelación utilizados para el cálculo del valor de venta son aceptables.

CONCLUSIÓN:

Referente al apartado **B) “Acerca de los criterios empleados para la adjudicación de los derechos urbanísticos mediante adjudicación de parcelas resultantes o, en su caso, mediante compensación económica”**, se concluye informando que la propuesta de adjudicación presentada por las entidades se considera viable, dado que esta ha sido presentada a trámite por los propietarios que representan más del 50% de la superficie total del ámbito y se realiza el reparto de terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo 102.1 de la LOUA, entre los que se recoge la compensación monetaria de los defectos de adjudicación dado que estos no eran suficientes para realizar la compensación con una parcela residencial de calificación B-8, evitando por tanto la adjudicación de pro indivisos conforme a lo dispuesto en el artículo 130 y, acordándose dicha propuesta por Junta de Gobierno Local tal y como se recoge en el presente escrito.

- Referente al apartado **C) “Acerca de las valoraciones para la cuantificación de los defectos de adjudicación”**, se concluye informando que en la valoración aportada por los alegantes para el cálculo de valor de venta, tan solo se han tenido en cuenta los metros cuadrados de la vivienda sin considerar el resto de características del inmueble y de la urbanización en la que se ubica, definidas en el portal inmobiliario.

Conforme a lo indicado, y dado que los testigos que se presentaron en la tramitación del proyecto de reparcelación fueron verificados en los portales web de los que se obtuvieron y considerados como aceptables para el cálculo del valor de venta, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se desestima la valoración aportada por los alegantes.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos.

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo, Macarena Gross Díaz, de fecha 12/01/2021, según el cual:

Antecedentes: Los que resultan de la documentación obrante en el expediente de referencia, y en particular, del informe emitido por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de fecha 25.09.20.

Asimismo, constan en sede municipal los siguientes antecedentes que deben ser destacados:

- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 04.03.19, punto 7.3.3, por el que se dispuso, entre otros extremos, y por lo que aquí ahora interesa:
 - o **APROBAR** la iniciativa presentada, en calidad de la totalidad de los propietarios afectados, por la entidad **BENALUS REAL ESTATE, S.L.**, representada por D. Pablo Garmendia Goicoechea, y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad **WEST BAY INDUSTRIES, LTD.**; de conformidad con la documentación registrada en sede municipal el 20.10.17 y 28.09.18, bajo nº de asientos REGSED-8138 y REGSED-74717, respectivamente; quedando establecido el sistema de actuación por compensación para la ejecución de la Unidad de Ejecución del Sector URP-NG-11 BIS “Arroyo Palomera”, con las consecuencias jurídicas del artículo 133 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); todo ello, en consonancia con lo indicado en el informe del Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 16.01.19, y de lo dispuesto en los artículos 130 y ss. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Escrito registrado bajo asiento nº REGSED-30573, de fecha 02.04.19, presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, al que se acompaña Escritura Pública comprensiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria, para su ratificación por el Ayuntamiento.
- Escrito registrado en fecha 25.06.19, bajo asiento nº O00017839e1900009409 presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, LTD, a cuyo tenor se solicita:
 - o (...) se tenga por producida, a todos los efectos legales, la ratificación municipal, por silencio positivo, del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución URPNG-11 bis “Arroyo Palomera”, presentado en este Ayuntamiento el pasado 1 de abril de 2019; procediéndose por los servicios municipales competentes a la emisión de certificación de acto presunto acreditativa de la ratificación municipal, por silencio positivo, del citado Proyecto de Reparcelación”.
- Escrito registrado bajo asiento nº O00017839e1900021326 de fecha 14.08.19, presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, al que se

acompaña documentación relativa al Proyecto de Reparcelación Voluntaria, en contestación a los requerimientos advertidos por el Servicio técnico en relación al proyecto presentado.

- Escrito registrado bajo asiento nº O00017839e1900026375 de fecha 13.09.19, presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, al que se acompaña documentación relativa al Proyecto de Reparcelación Voluntaria, consistente en planos de las subparcelas P3 (A) y P3 (B).
- Escrito registrado bajo asiento nº O00017839e1900039577 de fecha 06.11.19, presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, al que se acompaña Escritura Pública comprensiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria, a cuyo tenor se solicita:
 - (...) su ratificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 7/2002, LOUA; y
 - La emisión de la oportuna certificación administrativa acreditativa de la ratificación municipal del Proyecto de Reparcelación URP-NG-11BIS “Arroyo Palomera” (versión septiembre 2019), a efectos de proceder a la inscripción registral de las operaciones jurídico-registrales contenidas en el Proyecto de Reparcelación”.
- Informe emitido por el Director General de Urbanismo y Vivienda, de 19.02.20, según el cual:
 - QUINTO.- En consecuencia, a la vista de los informes técnicos y jurídicos que obran en el expediente, se estima conveniente que la cesión del 10% de aprovechamiento medio a prever en el proyecto de reparcelación del sector de suelo urbanizable sectorizado URP-NG-11 BIS “ARROYO PALOMERA”, se efectúe mediante la cesión de la parcela P-4 (plurifamiliar exenta con ordenanza B-8 en la que se pueden llevar a cabo hasta un máximo de 25 viviendas en régimen de protección VP) y la parcela P-3B (plurifamiliar exenta B-8 en la que se pueden llevar a cabo hasta un máximo de 6 viviendas en régimen de vivienda libre).

De igual modo, se estima conveniente que la cesión de los Excedentes de aprovechamiento se efectúe mediante la cesión de la parcela P-6 (calificada para uso comercial CO-2) y la parcela P-3A (con calificación de residencial plurifamiliar exenta B-8 en la que se pueden llevar a cabo hasta un máximo de 6 viviendas en régimen libre), además de abonar un importe de

246.392,89 €, como indemnización económica sustitutoria por las diferencias de adjudicación”.

- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24.02.20, punto 7.3.6, por el que se dispuso:
 - PRIMERO.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA el Proyecto de reparcelación presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, con entrada en sede municipal de 06.11.19, bajo asiento nº O00017839e1900039577, formalizado en Escritura Pública de “Acta de acuerdo reparcelatorio y protocolización de Proyecto de Reparcelación”, por plazo de veinte días, con notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 y concordantes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todo ello de conformidad con los informes técnicos, jurídicos y del Director General de Urbanismo.
 - SEGUNDO.- ADVERTIR a los interesados que, de conformidad con lo dispuesto en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en materia de aguas, de 07.09.16, emitido con ocasión de la tramitación del Plan Parcial de Ordenación del ámbito de actuación de referencia, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación se solicitará el deslinde del Dominio Público Hidráulico conforme a lo estipulado en el artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril); debiéndose SIGNIFICAR que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 242.ter, de la citada Norma, la resolución de la aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones en el Registro de la Propiedad contradictorias con aquél, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria.
 - TERCERO.-SIGNIFICAR que con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación deberán subsanarse los errores materiales detectados en el Documento.
 - CUARTO.-DAR TRASLADO del presente acuerdo para su conocimiento y efectos a los interesados”.
- Escritos registrados bajo asientos nº O00017839e2000031681 y O00017839e2000031684, de fecha 30.06.20, presentados por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., a cuyo tenor se acompaña “(...) documento de Proyecto de

reparcelación del urp-ng-11 bis “Arroyo Palomera” en su versión adaptada a lo requerido por el acuerdo de Junta de Gobierno Local de 24 de febrero 2020 (subsanción de error material y justificación de solicitud de deslinde)” y a cuyo tenor se solicita:

o (...) su ratificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 7/2002, LOUA; y

o La emisión de la oportuna certificación administrativa acreditativa de la ratificación municipal del Proyecto de Reparcelación URP-NG-11BIS “Arroyo Palomera” a efectos de proceder a la inscripción registral de las operaciones jurídico-registrales contenidas en el Acta de Acuerdo Reparcelatorio otorgada en Escritura pública ante el Notario Joaquín María Crespo Candela con fecha 4 de noviembre 2019 (protocolo nº 3.738), presentada ante este Ayuntamiento con fecha 6 noviembre 2019 (nº de asiento O00017839e1900039577).”

- Escrito registrado en fecha 11.01.21, bajo asiento nº O00017839e2100001258, presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., al que se acompaña compromiso de regularización sobre la titularidad de los terrenos que pudiera dar lugar cuando se apruebe el procedimiento de deslinde y amojonamiento del DPH.
- Escrito registrado en fecha 12.01.21, bajo asiento nº O00017839e2100001495, presentado por D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, al que se acompaña compromiso de regularización sobre la titularidad de los terrenos que pudiera dar lugar cuando se apruebe el procedimiento de deslinde y amojonamiento del DPH.

Consideraciones: De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación, lo señalado por el técnico municipal en su informe, y demás documentación obrante en el expediente de referencia, procede informar lo siguiente:

Primero:

Considerando que, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada con fecha 24.02.20, punto 7.3.6, se acordó someter a información pública el Proyecto de reparcación presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, correspondiente a la Unidad de Ejecución de referencia, formalizado en Escritura Pública, suscrita ante el Notario D. Joaquín María Crespo Candela, el 04.11.19, bajo el nº de su protocolo 3438/19, de “Acta de acuerdo reparcelatorio y protocolización de Proyecto de Reparcación”, por plazo de veinte días, con notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución.

El citado acuerdo se publicó en el BOP de Málaga de fecha 13.03.20 (nº 50), en el Diario La Opinión de Málaga de 11.03.20, en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento y en la página web municipal; dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 101 y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), y a las exigencias de publicación telemática del instrumento de gestión. Asimismo, fue cumplimentada la notificación personal a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de referencia; constando en el expediente certificaciones expedidas al efecto por la Oficina de Atención al Ciudadano, de fechas 10.08.20 y de 05.01.21, de no presentación de alegaciones al citado Documento.

Segundo:

Considerando que, durante dicho plazo de información pública, se comprueba, no obstante, la existencia en el expediente administrativo de referencia de la presentación de los siguientes escritos de alegaciones:

- Alegación presentada por D. Ignacio Pérez de Vargas López, en nombre y representación de la entidad AFAR 4, S.L., (registrada en fecha 29.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031376), interesando que :

“(…) SUPPLICAMOS A V.S. : Que habiendo por presentado este escrito, se digne admitirlo, acordando dar cumplimiento al acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 18 de agosto de 2000, en virtud del cual, el Ayuntamiento de Marbella ofreció a la entidad Edificios Don Gonzalo S.A., en pago de deuda, aprovechamientos urbanísticos equivalentes a 6.500 m²t de techo, de que es titular el Ayuntamiento, en el Sector URP-NG-11-BIS del PGOU 1986, ofrecimiento aceptado por la referida sociedad, que con posterioridad, transmitió el 35% a la sociedad Afar 4 S.L., habiendo dado el Ayuntamiento su consentimiento a la referida transmisión, en ejecución del referido acuerdo, por tanto, al aprobar el Proyecto de Reparcelación del referido Sector, el Ayuntamiento deberá pronunciarse en los términos siguientes:

1.- Reconocer que los aprovechamientos urbanísticos de titularidad municipal en el suelo urbanizable ordenado transitorio Arroyo Palomera URP NG 11 BIS del PGOU de 1986, equivalentes a 6.500 m²t, han sido transmitidos a la sociedad Afar 4 S.L., en el porcentaje del 35%, procediendo a la adjudicación de las correspondientes parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación.

2.- En el supuesto de que no fuese posible adjudicar a las referidas sociedades el 35% de los aprovechamientos urbanísticos equivalentes a 6.500 m²t, en todo o en parte, se deberá proceder a la valoración de los mismos, para su sustitución por la compensación económica correspondiente”.

- Alegación presentada por D. Ramón Dávila Guerrero, como representante de la entidad GRUPO INMOBILIARIO SAINSA, S.L.; (registrada en fecha 26.06.20, bajo asiento nº 000017839e2000030994), interesando que :

“(…) SOLICITO AL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA-DELEGACION DE URBANISMO, tenga por presentado este escrito y por personado al letrado que suscribe en nombre de la sociedad que represento y actuando también como mandatario verbal de la sociedad AFAR 4 S.L. en el expediente del proyecto de reparcelación del sector indicado, por manifestado cuando antecede a sus oportunos efectos legales, dictando resolución por la que se acuerde reconocer el 70 por 100 de los aprovechamiento en su día cedidos a Edificios Don Gonzalo SA de 6500 metros cuadrados de techo, adjudicando los excesos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento hasta la cuantía indicada mediante la adjudicación de las fincas resultantes indicadas en el cuerpo de este escrito y solo subsidiariamente en el caso de que se estableciera compensación en metálico parcialmente se haga tomando como valor monetario de la unidad de aprovechamiento la suma de 3.694, 35 euros”.

Puesto en conocimiento de los promotores del Proyecto de Reparcelación, el contenido de las alegaciones presentadas, con fecha 07.08.20, bajo asiento nº 000017839e2000042602, tiene entrada en sede municipal escrito presentado por D. Pablo Garmendia Goicoechea, en nombre y representación de la entidad BENALUS REAL ESTATE, S.L., y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad WEST BAY INDUSTRIES, a cuyo tenor se solicita:

“SOLICITAN AL AYUNTAMIENTO, tenga por presentado el presente escrito y documentación adjunta consistente en “Informe sobre alegaciones formuladas al Proyecto de Reparcelación URP-NG-11 “Arroyo Palomera”, y conforme a su contenido, se sirva desestimar íntegramente el conjunto de alegaciones y pretensiones formuladas en los escritos presentados por GRUPO SAINSA, S.L. Y AFAR 4, S.L., procediendo en consecuencia a la ratificación del Proyecto de Reparcelación URP-NG-11 BIS “Arroyo Palomeras”.

En respuesta a las alegaciones formuladas, se emite en fecha 25.09.10 informe técnico por el Servicio de Planeamiento y Gestión, a cuyo tenor, se concluye lo siguiente:

“(…) Referente al apartado B) “Acerca de los criterios empleados para la adjudicación de los derechos urbanísticos mediante adjudicación de parcelas resultantes o, en su caso, mediante compensación económica”, se concluye informando que la propuesta de adjudicación presentada por las entidades se considera viable, dado que esta ha sido presentada a trámite por los propietarios que representan más del 50% de la superficie total del ámbito y se realiza el reparto de terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo 102.1 de la LOUA, entre los que se recoge la compensación monetaria de los defectos de adjudicación dado que estos no eran suficientes para realizar la compensación con

una parcela residencial de calificación B-8, evitando por tanto la adjudicación de pro indivisos conforme a lo dispuesto en el artículo 130 y, acordándose dicha propuesta por Junta de Gobierno Local tal y como se recoge en el presente escrito.

- Referente al apartado C) “**Acerca de las valoraciones para la cuantificación de los defectos de adjudicación**”, se concluye informando que en la valoración aportada por los alegantes para el cálculo de valor de venta, tan solo se han tenido en cuenta los metros cuadrados de la vivienda sin considerar el resto de características del inmueble y de la urbanización en la que se ubica, definidas en el portal inmobiliario. Conforme a lo indicado, y dado que los testigos que se presentaron en la tramitación del proyecto de reparcelación fueron verificados en los portales web de los que se obtuvieron y considerados como aceptables para el cálculo del valor de venta, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se desestima la valoración aportada por los alegantes”.

Por lo que, de conformidad con lo señalado en el informe técnico que antecede, procede desestimar las alegaciones presentadas, en el sentido señalado.

Tercero:

En relación a las alegaciones contenidas en los escritos presentados, desde el punto de vista jurídico, se ha de reiterar, en consonancia con lo manifestado por este mismo Servicio en informes jurídicos precedentes, lo siguiente:

En primer lugar, y conforme se dejaba indicado en el informe técnico emitido por el Área de Planeamiento y Gestión de 11.11.11, obrante en el expediente Municipal nº 872/11, en relación al escrito presentado por las entidades interesadas solicitando el cumplimiento del acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 18.08.00:

“(…) Según copia del acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 18/08/00 adjunta al escrito presentado por los interesados, el Ayuntamiento de Marbella ofreció a la entidad Edificios Don Gonzalo S.A., en pago de deuda por incumplimiento del convenio de fecha 13 de diciembre de 1994, 6.500 m2t de aprovechamientos urbanísticos de los que era titular el Ayuntamiento en el Sector URP-NG-10 “Arroyo Palomera”, ofrecimiento que fue aceptado por la referida entidad. Posteriormente, según copia de acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 12/03/03 adjunta al escrito presentado, Edificios Don Gonzalo S.A. transmitió dicho aprovechamiento a las siguientes entidades: el 70% a las mercantiles Afar 4 S.L. y Grupo Inmobiliario Sainsa S.L.C.B. y el 30% a la mercantil Ondorreta Costa Urbana 2.000 S.L., quedándose enterada la Comisión de Gobierno de dicha transmisión.

El Sector URP-NG-10 “Arroyo Palomera” citado en el acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 18/08/00, parece referirse a un sector de la Revisión de 1999 Anulada que aumenta la edificabilidad y densidad del Sector URP-NG-11 Bis “Arroyo Palomera” del PGOU de 1986”.

Siendo así, que de los antecedentes relacionados en los informes técnicos obrantes en sede administrativa se desprende que, los aprovechamientos urbanísticos a los que hacen referencia las entidades interesadas en sus escritos presentados, tienen su origen en un acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 18/08/00 por el que el Ayuntamiento de Marbella ofreció a la entidad Edificios Don Gonzalo S.A., en pago de deuda por incumplimiento del convenio de fecha 13 de diciembre de 1994, 6.500 m² de aprovechamientos urbanísticos en el Sector URP-NG-10 “Arroyo Palomera”.

Que, los derechos y obligaciones derivados del expresado convenio dependían en último término de que la definitiva aprobación del instrumento de planeamiento general incorporase las nuevas determinaciones urbanísticas pactadas, lo cual nunca llegó a ocurrir porque al Documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en trámite le fue denegada dicha aprobación mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de fecha 21.07.03.

En cuanto a la valoración que, desde el punto de vista urbanístico, merece el estado del precitado convenio, ha de informarse que, sin perjuicio de las consecuencias que ya en otro terreno pueda desencadenar el apartamiento de los Convenios referidos, dichos Convenios han de considerarse frustrados, en tanto que una vez denegada la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, ni el terreno podría ya adquirir las nuevas características urbanísticas acordadas, ni habría el exceso de aprovechamiento previsto.

A este respecto, conviene puntualizar que los Convenios que se vinculan a la modificación del planeamiento, lo convenido se entenderá siempre a excepción de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el instrumento de planeamiento se apruebe definitivamente para hacer posible su cumplimiento.

En este punto, es de interés recordar el criterio jurisprudencial plasmado en Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, (TS 1205.1987 [RJ 1987, 5255] , 05.01.1990 [RJ 1990, 330] , 28.09.1993 [RJ 1993, 6631] , 07.12.1994 [RJ 1994, 9823] , 09.12.1997 [RJ 1998, 667] ...) en las que se postula que:

"(...) solamente cuando se han cumplido los deberes urbanísticos puede decirse que se han ganado los contenidos artificiales que se añaden al derecho inicial o que éste se ha patrimonializado por haber llegado el Plan a su fase final de realización". En definitiva, la mera aprobación del Plan Parcial no era suficiente como para entenderse adquiridos unos determinados aprovechamientos. Para el

caso que nos ocupa, otro tanto de lo mismo: el Convenio como compromiso de futuro desarrollo del planeamiento no materializaba el otorgamiento de ningún aprovechamiento urbanístico ya que únicamente nacería del posterior desarrollo del Plan Parcial.

En consonancia con la doctrina previamente reflejada, y por lo que se refiere a la cuestión planteada en relación al derecho que dicen ostentar las entidades interesadas sobre los aprovechamientos urbanísticos, en los términos recogidos en el Convenio al que hacen referencia en sus escritos presentados, debemos colegir que las entidades ahora interesadas “(...) no habían adquirido ningún aprovechamiento y no tenían derecho a uno determinado, sino una mera expectativa al que preveía el Convenio y que podía plasmarse (o no) en el futuro planeamiento”; por lo que desde esta perspectiva debemos rechazar la pretensión de las entidades interesadas sobre dichos aprovechamientos, y por tanto la falta de adquisición o incorporación efectiva al patrimonio de las interesadas; y ello en consonancia con la sentencia del TS de fecha 10.04.07, en la que, en un supuesto de resolución de convenio urbanístico, se declaraba lo siguiente:

“Aplicando la anterior doctrina, en el supuesto examinado **es evidente que los recurrentes aun no habían adquirido el derecho a los aprovechamientos urbanísticos** previstos en el Plan Parcial aprobado, por cuanto aun no se habían ejecutado ninguno de los elementos del mismos, ni de su urbanización, ya que solo se había procedido a la redacción del Plan Parcial así como a la constitución de la Junta de Compensación; y, como venimos señalando, sólo es posible hablar de una privación de derechos patrimoniales propios del contenido del derecho de propiedad ya incorporados en el supuesto de que el nuevo régimen del suelo hubiera privado a su propietario de unos usos acordes con su clasificación. Sin embargo, en el supuesto de autos, ni siquiera la nueva ordenación urbanística supone, con claridad, pérdida de expectativas urbanísticas, ya que el sector se mantiene como suelo urbanizable programado, con aprovechamientos urbanísticos similares a los contemplados en el convenio, aunque con una diferente ordenación física y nuevas tipologías”.

Debiendo tener presente que, conforme al vigente PGOU, los excesos de aprovechamientos se destinan a compensar a los titulares de los sistemas generales dispuestos en el PGOU.

Así pues, y a tenor de las consideraciones previamente expuestas, debemos desestimar la alegación en el sentido expresada.

Y ello, sin perjuicio de lo que, en su caso, se resuelva en relación a la pretensión planteada por las entidades interesadas, en las que se reclama el cumplimiento del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno de fecha 18.08.00, punto 18.1; reclamación que, al fundarse en un acuerdo municipal de reconocimiento de deuda,

adoptado en el seno de un expediente de responsabilidad patrimonial, deberán ser los Servicios Jurídicos de éste Ayuntamiento los que habrán de conocer de la referida petición; motivo por el que se estima que deberá darse traslado de copia de los citados escritos a la Asesoría Jurídica de este Ayuntamiento, a los efectos oportunos.

Consideraciones, las previamente expuestas, que, de igual modo, nos deben llevar a desestimar lo interesado por la interesada en cuanto a que “(...) debe admitirse la propuesta de adjudicación de los excesos de aprovechamiento en la forma propuesta establecida en el proyecto de reparcelación con la modificación de que la totalidad de los excesos de aprovechamiento deben ser adjudicados mediante la entrega de parcelas y en lo que no pueda efectuarse por razón de su tamaño se efectuará en proindiviso”.

Debiendo, en este punto, reiterarnos en las consideraciones contenidas en nuestro informe de 17.02.20, acerca de la sustitución económica propuesta en el Documento de Proyecto de Reparcelación, en relación al defecto de adjudicación correspondiente a los excesos de aprovechamiento.

En cuanto al resto de alegaciones contenidas en los escritos presentados, debemos señalar que:

Por lo que respecta a la falta de identificación de la unidad de ejecución en el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, alegada por la entidad Afar 4, S.L., debemos considerar que ese posible defecto no le ha impedido a la entidad interesada presentar y alegar cuanto a su derecho ha estimado pertinente en defensa de sus pretensiones.

En este punto, cabe recordar que sólo tienen alcance anulatorio aquellas infracciones del procedimiento que hayan dejado al interesado en una situación de indefensión real o material por dictarse una resolución contraria a sus intereses sin haber podido alegar o no haber podido probar.

Por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la LPAC, no cabe reconocer la existencia de efecto invalidante; procediendo en consecuencia desestimar la alegación en el sentido expresada.

Cuarto:

Por lo que respecta al Documento de Proyecto de Reparcelación presentado el 30.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031681, ha sido informado por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión en informe de fecha 21.07.20, del que se desprende que han sido subsanadas las deficiencias advertidas en anteriores informes; señalando, en este sentido, el informe técnico de 21.07.20:

“(…) Se informa que con la corrección realizada en la documentación presentada a trámite el 30/06/20 y copia del proyecto en soporte informático, quedan subsanados los extremos indicados en los informes técnicos anteriores”.

A este respecto, y conforme quedaba recogido en el acuerdo de JGL de 24.02.20:

“(…) TERCERO.-SIGNIFICAR que con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación deberán subsanarse los errores materiales detectados en el Documento”.

Extremo que, de conformidad con lo señalado en el informe técnico que antecede, procede dar por cumplimentado.

Quinto:

En otro orden de cosas, obra en sede administrativa escrito presentado por la entidad Benalús Real Estate, registrado el 30.06.20, al que se acompaña instancia, con registro de entrada en la Junta de Andalucía, (nº de registro 202099904082009), de fecha 22.06.20, a cuyo tenor se interesa: “(…) proceda al deslinde interesado.”

En este punto, conviene recordar que el Sector de referencia linda al Este con el Arroyo Palomera, que si bien no dispone de la delimitación del dominio público hidráulico, sí cuenta con la delimitación técnica de la línea de deslinde; quedando definida la estimación del Dominio Público Hidráulico con un ancho medio del DPH de 5,30 metros en la zona de estudio, todo ello en base a los datos y cálculos técnicos efectuados por la Administración Hidráulica; obrando en sede administrativa informes favorables de la administración sectorial competente en materia de aguas, emitidos durante el procedimiento de aprobación del Plan Parcial, en los que se pone de manifiesto que el DPH estimado se respeta en la ordenación urbanística de la zona contemplada en el citado instrumento de planeamiento. Esta zona de DPH es la que queda recogida en los planos de PPO y en el presente Proyecto de Reparcelación, quedando por tanto excluida de toda ordenación y consideración en la presente reparcelación.

En este sentido, y conforme se dejaba indicado en el informe jurídico de 17.02.20:

“(…) Teniendo presente que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 242.ter, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, la resolución de la aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones en el Registro de la Propiedad contradictorias con aquél, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria”.

Dado que los terrenos de cesión obligatoria, calificados como zona verde pública (colindantes con el DPH estimado), pueden verse afectados por la delimitación que resulte del procedimiento de deslinde requerido por la Administración autonómica; lo que eventualmente podría dar lugar a una modificación del expediente reparcelatorio o a otro tipo de soluciones, constan en el expediente la presentación de escritos por parte de las entidades promotoras, en los que se reconoce el compromiso firme de regularización sobre la titularidad de los terrenos que pudiera dar lugar la resolución del expediente de deslinde y amojonamiento del Dominio Público Hidráulico solicitado.

Sin que se encuentre impedimento para la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, atendiendo al compromiso de regularización asumido por los promotores de la situación que sobre la titularidad de los terrenos se derivara del procedimiento de deslinde y amojonamiento del DPH solicitado; compromiso que, en su caso, habrá de incorporarse en las licencias municipales que les sean de aplicación.

Y ello en consonancia con lo establecido en el art. 51 de la Normas Urbanísticas del Plan General vigente; precepto que, aunque no regula expresamente el supuesto que nos ocupa, establece un criterio que puede ser aplicado de forma analógica al caso que nos ocupa, ya que determina que la aprobación de un deslinde oficial en ningún caso podrá suponer incremento ni disminución de las cesiones correspondientes al polígono o sector.

Sexto:

En aplicación de la regla 5ª del artículo 101.1.c) de la LOUA, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 111 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el acuerdo de aprobación deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en un periódico, y en la sede electrónica de ésta Administración.

Asimismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 174.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la Administración actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 de dicho texto normativo.

Séptimo:

Por lo que respecta a la competencia para la ratificación o aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación presentado, y a la vista de lo establecido en el artículo 127.1 letra d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

(modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local), dicha atribución corresponde a la Junta de Gobierno Local, al tratarse de la aprobación de un instrumento de gestión urbanística.

En atención a los datos consignados en el informe técnico, y con fundamento en cuanto antecede se formula a la **Junta de Gobierno Local** la siguiente,

Propuesta de resolución:

- **DESESTIMAR** las alegaciones presentadas por D. Ignacio Pérez de Vargas López, en nombre y representación de la entidad **AFAR 4, S.L.**, (registrada en fecha 29.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031376), y por D. Ramón Dávila Guerrero, como representante de la entidad **GRUPO INMOBILIARIO SAINSA, S.L.**; (registrada en fecha 26.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000030994); todo ello, en consonancia con las consideraciones contenidas en los informes emitidos por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 25.09.20, y por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo de 12.01.21; copia de los cuales se dará traslado a las entidades interesadas.
- **APROBAR** el Proyecto de Reparcelación formulado por la entidad **BENALUS REAL ESTATE, S.L.**, representada por D. Pablo Garmendia Goicoechea, y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad **WEST BAY INDUSTRIES, LTD**, en calidad de la totalidad de los propietarios afectados, para la ejecución de los terrenos clasificados por el Plan General vigente como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio URP-NG-11 BIS “Arroyo Palomera”, conforme al Documento presentado con fecha 30.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031684, y documentación complementaria registrada bajo asiento nº O00017839e2000031681, de fecha 30.06.20; así como escritos de compromiso de regularización de la situación que sobre la titularidad de los terrenos se derivara del procedimiento de deslinde y amojonamiento del DPH solicitado, registrados con fecha 11.01.21, bajo asiento nº O00017839e2100001258 y de fecha 12.01.21, bajo asiento nº O00017839e2100001495; compromiso que, en su caso, habrá de incorporarse en las licencias municipales que les sean de aplicación.
- **NOTIFICAR** individualmente el presente acuerdo a todos los interesados.
- **PROCEDER** a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la provincia y en el correspondiente tablón de anuncios del Ayuntamiento, en un periódico, y en la sede electrónica de ésta Administración; todo ello de conformidad con lo preceptuado en los arts. 101 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 111 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión

Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- **DAR TRASLADO** a la **ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL** de una copia de los escritos presentados por D. Ramón Dávila Guerrero, como representante de la entidad GRUPO INMOBILIARIO SAINSA, S.L., registrado en fecha 26.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000030994 y por D. Ignacio Pérez de Vargas López, en nombre y representación de la entidad AFAR 4, S.L., registrado en fecha 29.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031376, para su conocimiento y efectos oportunos.
- **DISPONER** que, una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio, se entregue certificación del presente acuerdo, junto a dos copias auténticas del proyecto de reparcelación aprobado al promotor del expediente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, o elevación a público en su caso, quedando obligado a aportar a esta Administración copia inscrita del mismo.

Lo que se informa, desde el punto de vista jurídico, a los efectos oportunos, sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en derecho.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, **ACUERDA:**

- **DESESTIMAR** las alegaciones presentadas por D. Ignacio Pérez de Vargas López, en nombre y representación de la entidad **AFAR 4, S.L.**, (registrada en fecha 29.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031376), y por D. Ramón Dávila Guerrero, como representante de la entidad **GRUPO INMOBILIARIO SAINSA, S.L.**; (registrada en fecha 26.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000030994); todo ello, en consonancia con las consideraciones contenidas en los informes emitidos por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión de 25.09.20, y por el Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo de 12.01.21; copia de los cuales se dará traslado a las entidades interesadas.
- **APROBAR** el Proyecto de Reparcelación formulado por la entidad **BENALUS REAL ESTATE, S.L.**, representada por D. Pablo Garmendia Goicoechea, y D. Juan Carlos Santos Tapia, en nombre y representación de la entidad **WEST BAY INDUSTRIES, LTD**, en calidad de la totalidad de los propietarios afectados, para la ejecución de los terrenos clasificados por el Plan General vigente como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio URP-NG-11 BIS “Arroyo Palomera”, conforme al Documento presentado con fecha 30.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031684, y documentación complementaria registrada bajo asiento nº O00017839e2000031681, de fecha 30.06.20; así como escritos de compromiso de regularización de la situación que sobre la titularidad de los terrenos se derivara del procedimiento de deslinde y amojonamiento del DPH

solicitado, registrados con fecha 11.01.21, bajo asiento nº O00017839e2100001258 y de fecha 12.01.21, bajo asiento nº O00017839e2100001495; compromiso que, en su caso, habrá de incorporarse en las licencias municipales que les sean de aplicación.

- **NOTIFICAR** individualmente el presente acuerdo a todos los interesados.
- **PROCEDER** a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la provincia y en el correspondiente tablón de anuncios del Ayuntamiento, en un periódico, y en la sede electrónica de ésta Administración; todo ello de conformidad con lo preceptuado en los arts. 101 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 111 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- **DAR TRASLADO** a la **ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL** de una copia de los escritos presentados por D. Ramón Dávila Guerrero, como representante de la entidad GRUPO INMOBILIARIO SAINSA, S.L., registrado en fecha 26.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000030994 y por D. Ignacio Pérez de Vargas López, en nombre y representación de la entidad AFAR 4, S.L., registrado en fecha 29.06.20, bajo asiento nº O00017839e2000031376, para su conocimiento y efectos oportunos.
- **DISPONER** que, una vez sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio, se entregue certificación del presente acuerdo, junto a dos copias auténticas del proyecto de reparcelación aprobado al promotor del expediente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, o elevación a público en su caso, quedando obligado a aportar a esta Administración copia inscrita del mismo.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Fdo.: Félix Romero Moreno.

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

bba78bcea8e98a45cfc73ca4a10f760d9ab6b5e6

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES_LA0013617_2021_00000000000000000000005079190

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 18/01/2021 12:25:38

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: bba78bcea8e98a45cfc73ca4a10f760d9ab6b5e6

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf