

ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

MARBELLA: 8 de junio de 2021.

REFERENCIA: FJGR/ICH/mcg

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 7 de junio de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

12º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.- Seguidamente se trataron los siguientes asuntos:

12.2.- VARIOS.- Seguidamente se trataron los siguientes asuntos:

12.2.3.- PROPUESTA QUE PRESENTA LA TTE. ALCALDE DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANIZACIONES, A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, PARA INICIO DE EXPEDIENTE DE OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS POR EL PGOU VIGENTE A SISTEMA GENERAL SG-E-12.- EXPT. HELP-45411/20.- Seguidamente se da cuenta de la propuesta, del siguiente tenor literal:

“Visto el expediente administrativo que se está tramitando a instancia de Jardines de Jaba S.L. e Inversiones Velerin S.L., interesando la ocupación directa de los terrenos destinados por el Plan General vigente a Sistema General SG-E-12.

Visto el informe técnico emitido por la Arquitecta Adelaida Almadén Vázquez, de fecha 20/05/21, según el cual:

En relación a la Nota Interior emitida por el Servicio Modelo de Ciudad el 08/04/21, en la que solicita:

“Habiendo presentado el interesado plano con la medición del sistema general que nos ocupa, y habiendo modificado el Servicio de Cartografía dicha medición por

haber comprobado la existencia de un error en la anterior medición, ruego emita informe sobre los aprovechamientos a reconocer por la ocupación directa del SG-E-12 en el sector URP-SP-19 a la mayor brevedad posible vista la nota de urgencia del Director General de urbanismo en este expediente.”

ANTECEDENTES:

Con fecha 15/01/2021 se emitió informe técnico referente a los aprovechamientos que les correspondían a los titulares de los terrenos localizados en el sistema general SG-E-12 “Servicio Operativo de San Pedro”, concluyendo del siguiente tenor:

“La superficie titularidad de los interesados incluida en el sistema general SG-E-12 “Servicio Operativo de San Pedro” es de 7.496,42 m², según el informe emitido por la Unidad de Cartografía referido en el presente escrito. Dicha superficie se corresponde con 887,20 uas, las cuales se podrían compensar en el sector de suelo urbanizable ordenado SUO “URP-SP-19”, en el que existen excedentes de aprovechamiento suficientes para dicha compensación (2.252,2 uas).”

Posteriormente a dicho informe, los interesados presentaron nueva medición de los terrenos de su propiedad, emitiéndose un nuevo informe por la Unidad de Cartografía con fecha 14/05/2021, cuyo contenido se transcribe a continuación:

“Para calcular la superficie del Sistema General E-12, nos hemos basado en la delimitación que figura en el Plan Parcial aprobado del Sector URP-SP-19 y la línea de expropiación del Ministerio de Fomento, dando 8.148,0m2. Se adjunta plano donde se grafían los dos ámbitos con sus superficies.”



INFORME:

Conforme al contenido del informe emitido por la Unidad de Cartografía, recibido por la técnico firmante el 17/05/2021, la superficie titularidad de los interesados incluida en el sistema general SG-E-12 "Servicio Operativo de San Pedro", es de 8.148 m².

El sistema general está adscrito al único área de reparto de suelo urbanizable existente en el PGOU, en el que se ha dispuesto un índice de aprovechamiento medio de 0,1315 UA/m²s. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar los propietarios, es el que resulte de aplicar a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En consecuencia, el aprovechamiento subjetivo que les corresponde referido a la superficie indicada de 8.148 m² es:

$$(8.148 \text{ m}^2 \times 0,1315 \text{ UA/m}^2\text{s}) \times 90\% = 964,31 \text{ UA}$$

En el Plan Parcial aprobado en dicho sector, se disponen 2.252,2 uas de excesos de aprovechamiento (excluido el 10% de aprovechamiento medio titularidad de la Administración), aprovechamiento suficiente para realizar la compensación de los terrenos del sistema general que nos atañe.

CONCLUSIÓN:

La superficie titularidad de los interesados incluida en el sistema general SG-E-12 "Servicio Operativo de San Pedro" es de 8.148 m², según el informe emitido por la Unidad de Cartografía referido en el presente escrito. A dicha superficie le corresponde un aprovechamiento subjetivo de 964,31 uas, las cuales se podrían compensar en el sector de suelo urbanizable ordenado SUO "URP-SP-19", en el que existen excedentes de aprovechamiento suficientes para dicha compensación (2.252,2 uas).

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, Isabel Guardabrazo Vallejo de fecha 01/06/21, según el cual:

INFORME

I.- ANTECEDENTES

Con fecha 01/04/2008 la Junta de Gobierno Local acordó estimar la solicitud efectuada por los titulares de los terrenos destinados a Sistemas Generales, en lo que aquí nos ocupa el SG-E-12 e iniciar el expediente de ocupación directa conforme a lo establecido en el art. 141 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo acordó reconocer a los titulares de dichos

terrenos el derecho a integrarse en los sectores URP-SP-9 y SP-8 a fin de hacer efectivo los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en compensación por la ocupación directa.

Con fecha 11/02/2021 se solicita por el Secretario de la Junta de Compensación del sector URP-SP-19 la ocupación directa de los terrenos del Sistema General SG-E-12 compensándoles con los excesos de aprovechamientos del mencionado sector. Según se manifiesta este último escrito la parcela del SG es propiedad indivisa de las sociedades Jardines de Jaba S.L. e Inversiones Velerín S.L. en la proporción 75% y 25% respectivamente. Adjunta plano topográfico y nota simple de los terrenos.

II.- CONSIDERACIONES

Primera:

Considerando que, de conformidad con lo señalado en los informes técnicos obrantes en el expediente de referencia, los terrenos que nos ocupan conforman el Sistema General de Equipamiento SG-E-12, "Parque Deportivo Fuente Nueva II", adscrito a los sectores de Suelo Urbanizable programado, y en concreto a aquellos con exceso respecto al medio, según el Plan General vigente.

Segunda:

Considerando que, las Normas Urbanísticas del Plan General vigente prevén la obtención de los suelos destinados a Sistemas Generales o Dotaciones que se encuentren en la situación anteriormente descrita, mediante ocupación directa, compensándose a los propietarios a través de la institución del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado.

Así se desprende de lo establecido en el artículo 63 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en el que, en relación a la obtención de los sistemas generales, determina lo siguiente:

"Los suelos adscritos por el Plan General a sistemas generales se obtendrá para uso y dominio público, bien mediante su cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Marbella o bien mediante la expropiación.

Por regla general procederá el primer supuesto con los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable en sus dos categorías, compensándose al propietario de dichos terrenos a través de la institución del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado o del aprovechamiento medio resultante del programa de actuación urbanística.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación de este Plan General sean de dominio y uso público."

Por su parte, el artículo 275 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en relación a la adscripción de los sistemas generales a los sectores de planeamiento con exceso de aprovechamiento, establece lo siguiente:

“El Plan General determina para esta clase de suelo el aprovechamiento de cada sector y el medio de suelo urbanizable programado, pero no adscribe a cada sector, en función de su exceso, un elemento particular o parte del mismo de sistema general.

La adscripción de suelos de sistemas generales a los sectores de planeamiento con exceso respecto al medio será competencia municipal, previo los trámites señalados en el artículo de estas normas, con respecto de los siguientes criterios, cuyo orden de prelación expresa igualmente el grado de preferencia con que se dictan:

- 1.- Los suelos de sistema general enclavados en sectores de planeamiento se compensarán preferentemente con dichos sectores.*
- 2.- Los sistemas generales ubicados en colindancia con sectores de planeamiento se compensarán preferentemente con los que colinden.*
- 3.- La compensación se producirá en todo caso dentro de las propias áreas geográficas definidas al inicio de este capítulo donde se ubiquen los sistemas generales.*
- 4.- Excepcionalmente y por necesidades de gestión urbanística el propietario de suelos de sistema general podrá ser compensado en suelo de otras áreas geográficas de características similares al suelo que detenta o con el que limita.”*

Tercera:

Considerando que, la ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con excesos de aprovechamientos urbanísticos, viene regulada en el artículo 141 de la LOUA; así, a tenor de lo preceptuado en dicho artículo:

“Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo”.

Estableciendo, asimismo, el citado precepto que:

“La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.”

Por su parte, y en relación a las reglas de procedimiento a seguir para la ocupación directa de terrenos dotacionales, éstas vienen determinadas en el apartado segundo del aludido artículo 141 de la LOUA; estableciéndose entre otros requisitos, la necesaria publicación de propiedades y propietarios, con indicación de aprovechamientos y unidades de ejecución en la que se vaya a compensar y la notificación personal a todos los propietarios.

Por lo que respecta a la obtención de los terrenos destinados a Sistema General, a través del mecanismo previsto por el procedimiento de ocupación directa, se podría obtener por esta administración el sistema general SG-E-12 mediante el procedimiento de ocupación directa compensándose el mismo a través de la adjudicación de aprovechamiento excedentario del sector URP-SP-19.

Cuarta:

Considerando que, en relación a la ocupación directa interesada, con fecha 20/05/2021 se emite el correspondiente informe por el Servicio técnico de Planeamiento y Gestión, en el que se concluye lo siguiente:

“La superficie titularidad de los interesados incluida en el sistema general SG-E-12 “Servicio Operativo de San Pedro” es de 8.148 m², según el informe emitido por la Unidad de Cartografía referido en el presente escrito. A dicha superficie le corresponde un aprovechamiento subjetivo de 964,31 uas, las cuales se podrían compensar en el sector de suelo urbanizable ordenado SUO “URP-SP-19”, en el que existen excedentes de aprovechamiento suficientes para dicha compensación (2.252,2 uas).

Quinta:

El proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución del sector URP-SP-19 se encuentra actualmente en tramitación con el número de expediente PR 2020/13894.

Quinta:

Los propietarios de los terrenos del SG-E-12 cuya ocupación directa nos ocupa, presentaron escrito con fecha 26/03/2021 (CV GEISER-04a1-9cad-ab38-4cc7-9cbe-9466-43b9-41ae), subsanado por error el 26/05/21, donde renuncian a la indemnización por ocupación anticipada de los terrenos del Sistema General SG-E-12, prevista en el artículo 142 de la LOUA, así como aportan nota simple de la finca registral, de fecha 22 de marzo de 2021, donde consta inscrita en el registro de la propiedad de Marbella número 4 con el número 2218, código registral único 29042000080977, tomo 1774, libro 249, folio 106, alta 10, con una superficie de 5 hectáreas, noventa áreas y noventa y ocho centiáreas. Como titulares figuran “Los Jardines de Jaba S.L.” con CIF B-88127899 con el 75% del pleno dominio y “Velerín Inversiones S.L.” con CIF B93477461 con el 25% del mismo. Aparece gravada por su origen con una servidumbre de entrada o carrera.

Según hemos podido ver en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión así como en el informe del Servicio de Cartografía, la parcela de sistema general tiene una superficie de 8.148 m².

Por otro lado, mediante visita de inspección realizada el 14/05/2021 por la unidad de inspección urbanística se ha comprobado el estado actual de la parcela, siendo el informe del siguiente tenor literal:

“Con fecha 14/05/21, se ha girado visita de inspección a la parcela con referencia catastral 2498601UF2329N0001GD comprobándose que la misma, cuya superficie según datos obtenidos de la Oficina de Catastro es de 7.923m², se encuentra exenta de edificaciones y presenta en general estado de abandono. Además, se pueden precisar las siguientes cuestiones;

– Los terrenos no se encuentran delimitados por cerramiento de parcela —ni provisional ni definitivo—. – La mayor parte de su superficie se encuentra asfaltada en estado de deterioro, diferenciándose dos zonas; una zona asfaltada con acabado de cemento pulido o tratamiento similar y de superficie aproximada de 3.800m² y otra zona asfaltada sin tratamiento de acabado y en una superficie aproximada de unos 2.200m².

El resto de los terrenos parecen haber sido desbrozados recientemente y no se han apreciado condiciones de insalubridad (basuras, escombros, etc.)

– La parcela presenta diferentes ejemplares de arbolado, tales como palmeras, ficus, etc., de lo que, si así se estima conveniente, podría solicitarse informe a la Delegación competente en la materia.”

Vista la información anterior, para el caso de que existieran cargas o derechos constituidos sobre los terrenos objeto de ocupación, deberá significarse expresamente que, las cargas y gravámenes sobre la finca a ocupar, pasarán a gravar las fincas en las que el propietario haga efectivos sus derechos.

En cuanto al escrito de renuncia aportado por las mercantiles propietarias de los terrenos, el mismo establece en su expositivo cuarto que:

“Cuarto.- Que con objeto de agilizar el trámite de la ocupación directa de la superficie afecta al Sistema General de Equipamientos (SG-E-12) copropiedad de los comparecientes, ambos DECLARAN:

- Que renuncian a la indemnización que, en su caso, pudiera corresponderles, por la ocupación anticipada del suelo, prevista en el artículo 142 de la LOUA. En tal sentido, el Ayuntamiento de Marbella se obliga a tramitar el Proyecto de Reparcelación que ha sido informado, una vez reciba el nuevo documento ajustado a las determinaciones de los indicados informes, a la mayor celeridad posible, de manera que quede aprobado en el plazo de una año desde que tenga lugar la ocupación del terreno. El incumplimiento de esta obligación conferirá derecho a los propietarios del suelo ocupado a optar, si a su derecho interesa, por dejar sin efecto la cesión del sistema general.

- Que muestran su total disposición a acelerar la tramitación del expediente de ocupación directa.”

Sexta:

El artículo 42 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece lo siguiente:

“Artículo 42 Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

- 1. Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:
 - a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.*
 - b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.*
 - c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.*
 - d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.*
 - e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.**
- 2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.*
- 3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.*
- 4. El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.*
- 5. El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.*
- 6. Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.*
- 7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.*

Asimismo, los artículos 5 y 73 del citado RD1093/1997, regulan las inscripciones en el Registro de la Propiedad de notas marginales y establecen las siguientes determinaciones:

Artículo 5 Nota marginal de iniciación del procedimiento

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.

Artículo 73 Duración y efectos de las notas marginales

Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida.

Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

En relación al título inscribible, el artículo 7 del citado Reglamento dispone lo siguiente:

Artículo 7 Título inscribible:

...

12. Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa,

con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

Séptima:

Los aprovechamientos se reconocerán en el sector de suelo urbanizable sectorizado URP-SP-19 cuyo proyecto de reparcelación se encuentra en trámite, por lo que deberá darse traslado del acuerdo que en su caso se adopte con ocasión del inicio del procedimiento de ocupación directa al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, para su conocimiento y efectos oportunos, así como al Secretario de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución única del Plan Parcial del sector URP-SP-19 Ensanche Este III.

Octava:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la aprobación del expediente de ocupación directa, como actos de gestión urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.

En atención a las consideraciones contenidas en los informes obrantes en los expedientes de referencia, y con fundamento en cuanto antecede, se formula a la **Junta de Gobierno Local** la siguiente

Propuesta de resolución:

Primera.- **INICIAR**, de conformidad con lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el expediente de ocupación directa para la obtención de los terrenos destinados por el Plan General vigente a Sistema General SG-E-12.

Segunda.- **APROBAR INICIALMENTE** la siguiente relación de propietarios, bienes y derechos afectados por el procedimiento de ocupación directa:

o Propietarios afectados:

- **LOS JARDINES DE JABA S.L.**, con CIF B-88127899 cotitular en proindiviso con el 75% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por el notario D. Santiago Alfonso González López, Madrid el día 25/10/2018 inscrita el 28/11/2018.

- **VELERÍN INVERSIONES, S.L.**, CON CIF B-93477461, cotitular en proindiviso con el 25% del pleno dominio, adquirida por aportación en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Rafael Requena Cabo, Marbella, el día 28/04/2016, inscrita el 05/08/2019.

o **Bien afectado:** finca inscrita en el registro de la propiedad de Marbella número 4 con el número 2218, código registral único 29042000080977, tomo 1774, libro 249, folio 106, alta 10, con una superficie de 5 hectáreas, noventa áreas y noventa y ocho centiáreas.

o **Referencia Catastral:** 2498601UF2329N0001GD.

o **Situación:** Parcela de terreno situada en el término de Marbella, en San Pedro de Alcántara, al oeste de la carretera A-397. Linda al Sur con la carretera nacional 340 de Cádiz a Málaga.

o **Superficie de terrenos a ocupar:** 8.148 m² de la expresada finca registral.

o **Aprovechamiento urbanístico que le corresponde:** aprovechamiento subjetivo de 964,31 uas.

o **Unidad de Ejecución a materializar éste aprovechamiento:** unidad de ejecución única del Plan Parcial del sector de planeamiento URP-SP-19 Ensanche Este III del Plan General de Marbella. Expediente municipal de Reparcelación PR 2020/13894.

Tercera.- **SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA**, por plazo de un mes, conforme a lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente relación de propietarios, bienes y derechos, al objeto de que puedan ser formuladas las alegaciones y observaciones que se estimen pertinentes.

Cuarta.- **NOTIFICAR** individualmente el presente acuerdo a quienes consten como titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes para que manifiesten lo que consideren adecuado a la defensa de sus intereses y derechos, designándose al efecto los siguientes interesados:

- **LOS JARDINES DE JABA S.L.**, con CIF B-88127899, en la persona de D. Rafael Shaw Molina, en calidad de administrador único, según escritura de constitución otorgada por el Notario de Madrid D. Santiago Alfonso González López, el día 11 de junio de 2019, bajo el número 37.817, libro 0, folio 101, hoja M-673609, inscripción 1ª.

- **VELERÍN INVERSIONES, S.L.**, con CIF B 93477461, en la persona de D. Alejandro Rodríguez Lima, en calidad de administrador solidario de la entidad, escritura de Constitución de la sociedad otorgada ante el Notario de Marbella D. Rafael Requena Cabo, bajo nº de protocolo 1897/16, de 28.04.16, domiciliada en Marbella Avda. Miguel Cano nº 6, piso 2, puerta 2, CP 29602.

Quinta.- **DAR TRASLADO** del presente acuerdo a D. Ángel Asenjo Díaz en calidad de Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Sector URP-SP-19, domiciliado según su propio escrito presentado ante esta administración en el seno del presente expediente, en Málaga, plaza de la Malagueta, 2, planta baja interior, CP 29016.

Sexta.- **DAR TRASLADO** del presente acuerdo al **SERVICIO DE PATRIMONIO Y BIENES** de este Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos oportunos.

Séptima.- **DAR TRASLADO** al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, del presente acuerdo, para que lo tenga en cuenta en el expediente de Reparcelación en trámite de la unidad de ejecución del Plan Parcial del sector URP-SP-19.

Octava.- **INSTAR del Registro de la Propiedad** nº 4 de Marbella, la expedición de certificación de dominios y cargas y la apertura de asiento, con nota marginal, en la finca registral afectada por los terrenos a ocupar, de la iniciación del procedimiento de ejecución por ocupación directa, a los efectos previstos en los artículos 5 y 73 del RD 1093/1997, de Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

Novena.- Dar traslado a la unidad de **CARTOGRAFÍA** del presente acuerdo para su conocimiento y descripción de la finca a ocupar, a la vista del artículo 66 y ss de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía en concordancia con el artículo 42 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, RD 1093/1997, de 4 de julio, en cuanto a la innecesariedad de licencia de parcelación.

Décima.- **SE ADVIERTE** que, las cargas y gravámenes sobre la finca a ocupar, pasarán a gravar las fincas en las que los propietarios hacen efectivos sus derechos, en base al principio de subrogación real; y ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 42.4 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, RD 1093/1997, de 4 de julio.

Lo que se informa, desde el punto de vista jurídico, sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en Derecho.

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

PRIMERA.- INICIAR, de conformidad con lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el expediente de ocupación directa para la obtención de los terrenos destinados por el Plan General vigente a Sistema General SG-E-12.

SEGUNDA.- APROBAR INICIALMENTE la siguiente relación de propietarios, bienes y derechos afectados por el procedimiento de ocupación directa:

o Propietarios afectados:

- LOS JARDINES DE JABA S.L., con CIF B-88127899 cotitular en proindiviso con el 75% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por el notario D. Santiago Alfonso González López, Madrid el día 25/10/2018 inscrita el 28/11/2018.

- VELERÍN INVERSIONES, S.L., CON CIF B-93477461, cotitular en proindiviso con el 25% del pleno dominio, adquirida por aportación en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Rafael Requena Cabo, Marbella, el día 28/04/2016, inscrita el 05/08/2019.

o **Bien afectado:** finca inscrita en el registro de la propiedad de Marbella número 4 con el número 2218, código registral único 29042000080977, tomo 1774, libro 249, folio 106, alta 10, con una superficie de 5 hectáreas, noventa áreas y noventa y ocho centiáreas.

o **Referencia Catastral:** 2498601UF2329N0001GD.

o **Situación:** Parcela de terreno situada en el término de Marbella, en San Pedro de Alcántara, al oeste de la carretera A-397. Linda al Sur con la carretera nacional 340 de Cádiz a Málaga.

o **Superficie de terrenos a ocupar:** 8.148 m2 de la expresada finca registral.

o **Aprovechamiento urbanístico que le corresponde:** aprovechamiento subjetivo de 964,31 uas.

o **Unidad de Ejecución a materializar éste aprovechamiento:** unidad de ejecución única del Plan Parcial del sector de planeamiento URP-SP-19 Ensanche Este III del Plan General de Marbella. Expediente municipal de Reparcelación PR 2020/13894.

TERCERA.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA, por plazo de un mes, conforme a lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente relación de propietarios, bienes y derechos, al objeto de que puedan ser formuladas las alegaciones y observaciones que se estimen pertinentes.

CUARTA.- NOTIFICAR individualmente el presente acuerdo a quienes consten como titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes para que manifiesten lo que consideren adecuado a la defensa de sus intereses y derechos, designándose al efecto los siguientes interesados:

- LOS JARDINES DE JABA S.L., con CIF B-88127899, en la persona de D. Rafael Shaw Molina, en calidad de administrador único, según escritura de constitución otorgada por el Notario de Madrid D. Santiago Alfonso González López, el día 11 de junio de 2019, bajo el número 37.817, libro 0, folio 101, hoja M-673609, inscripción 1ª.

- VELERÍN INVERSIONES, S.L., con CIF B 93477461, en la persona de D. Alejandro Rodríguez Lima, en calidad de administrador solidario de la entidad, escritura de Constitución de la sociedad otorgada ante el Notario de Marbella D. Rafael Requena Cabo, bajo nº de protocolo 1897/16, de 28.04.16, domiciliada en Marbella Avda. Miguel Cano nº 6, piso 2, puerta 2, CP 29602.

QUINTA.- DAR TRASLADO del presente acuerdo a D. Ángel Asenjo Díaz en calidad de Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Sector

URP-SP-19, domiciliado según su propio escrito presentado ante esta administración en el seno del presente expediente, en Málaga, plaza de la Malagueta, 2, planta baja interior, CP 29016.

SEXTA.- DAR TRASLADO del presente acuerdo al **SERVICIO DE PATRIMONIO Y BIENES** de este Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos oportunos.

SÉPTIMA.- DAR TRASLADO al Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión, del presente acuerdo, para que lo tenga en cuenta en el expediente de Reparcelación en trámite de la unidad de ejecución del Plan Parcial del sector URP-SP-19.

OCTAVA.- INSTAR del Registro de la Propiedad nº 4 de Marbella, la expedición de certificación de dominios y cargas y la apertura de asiento, con nota marginal, en la finca registral afectada por los terrenos a ocupar, de la iniciación del procedimiento de ejecución por ocupación directa, a los efectos previstos en los artículos 5 y 73 del RD 1093/1997, de Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

NOVENA.- Dar traslado a la unidad de **CARTOGRAFÍA** del presente acuerdo para su conocimiento y descripción de la finca a ocupar, a la vista del artículo 66 y ss de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía en concordancia con el artículo 42 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, RD 1093/1997, de 4 de julio, en cuanto a la innecesaridad de licencia de parcelación.

DÉCIMA.- SE ADVIERTE que, las cargas y gravámenes sobre la finca a ocupar, pasarán a gravar las fincas en las que los propietarios hacen efectivos sus derechos, en base al principio de subrogación real; y ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 42.4 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, RD 1093/1997, de 4 de julio.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Fdo.: Francisco Javier García Ruiz.

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

161d10d5ef8121778b170de4a6c7ceef68ba9211

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_0000000000000000000000006697007

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 08/06/2021 11:45:47

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Acuerdo

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 161d10d5ef8121778b170de4a6c7ceef68ba9211

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