



Secretaria General
Rfa:MFAJ/JLLG/ommo

D. JOSE LUIS LÓPEZ GUIO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS,

C E R T I F I C A: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de noviembre de 2024, adoptó, el acuerdo del siguiente tenor literal:

URBANISMO

“PUNTO 3º.- Ratificar el proyecto de reparcelación del ámbito de actuación API-12 “Cortijo Grande”, Los Barrios (Cádiz).

Por el Secretario General, se da lectura, en extracto, de la propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 08 de noviembre de 2024, del contenido literal siguiente:

“Que se ha recibido escrito en este Excmo. Ayuntamiento, de fecha y número de Registro General de Entrada (29/12/2023 y E2023016967) y 2023/PES_02/003554, respectivamente, por D. David Rumbao Real y D. Carlos Tassara de León en r/. PROPIETARIOS PARCELAS AFECTADAS, en relación con el “PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN API-12, «CORTIJO GRANDE», LOS BARRIOS (CÁDIZ)” para su Ratificación:

RESULTANDO.- Con fecha 29/12/2023 y E2023016967, se presenta por D. Carlos Tassara de León, actuando como Secretario de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación Asistemática delimitado en API-12 “Cortijo Grande” del PGOU de Los Barrios, escrito a través del cual se aporta para su aprobación Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación API-12 “Cortijo Grande”, según certificado de la Asamblea General de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación API-12 “Cortijo Grande” de 29/12/2023.

RESULTANDO.- Con fecha 22/03/2024 se emite informe técnico-jurídico por los técnicos municipales, en el sentido de considerar incompleto el documento, al no haberse tenido en cuenta los derechos de los señores D. Antonio Palacios y Dña. María García (según Convenio Urbanístico de Gestión del Plan Parcial Sector 18 Los Barrios, Cádiz, suscrito el 5 de septiembre de 2005 y recogido en el Proyecto de Reparcelación del Sector 18 “Cortijo Grande”, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 23/08/2005), debiendo incluirse como gasto en la cuenta de liquidación provisional, al tratarse de una indemnización económica, lo cual afectaría a la totalidad de los propietarios y, en su caso, a la Junta de Compensación.

RESULTANDO.- Con fecha 08/08/2024 y E2024010217 , se presenta por D. Carlos Tassara de León, actuando como Secretario de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA DELIMITADO EN EL API-12, “CORTIJO GRANDE”, DEL PGOU DE LOS BARRIOS ,escrito a través del cual se aporta para su ratificación Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación API-12 “Cortijo Grande”, aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación API-12 “Cortijo Grande”, aportando la siguiente documentación: Memoria ,planos y Anexos I,II y III; así como informe firmado por D. Carlos Tassara de León, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación a cerca de los trámites llevados a cabo de publicación y notificación de la aprobación del citado documento.

RESULTANDO.- Con fecha 16/09/2024 y E2024011534, se presenta por el interesado nuevamente la anterior documentación referente al Proyecto de Reparcelación a ratificar, así como una nueva documentación, respecto al trámite de audiencia y notificaciones practicadas.

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNegr7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNegr7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESULTANDO.- Con fecha 23/09/2024, se emitió por parte del Técnico de Administración General informe preliminar para la subsanación de deficiencias encontradas en el documento.

RESULTANDO.- Con fecha 03/10/2024 y E202401240, se presenta por el Secretario de la Junta de Compensación documentación, en cumplimiento de lo requerido en el informe técnico de 23/09/2024.

RESULTANDO.- Con fecha 25/10/2024 fue emitido informe por parte del Arquitecto Municipal concluyendo lo siguiente: *“...el documento cumple técnicamente con lo requerido por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 772021, de 1 de diciembre, y es viable desde el punto de vista técnico del urbanismo.”*

RESULTANDO.- Con fecha 30/10/2024 fue emitido informe del Interventor de este Ayuntamiento, en el sentido de: *“(...)no procede la emisión de informe de Intervención en el citado asunto”(...)*.

RESULTANDO.- Que se ha emitido informe Jurídico por parte del Técnico de Administración General de fecha 31/10/2024, que obra en el expediente del siguiente tenor literal:

“1.- Con motivo de iniciar los trámites para rehabilitar y completar los servicios urbanos del Área de Planeamiento Incorporado API-12, “Cortijo Grande”, del PGOU de Los Barrios, en el que las obras de urbanización se encuentran abandonadas y deficientemente ejecutadas en cuanto a acerado, viales hundidos, etc., fue necesario tramitar el Proyecto de Delimitación del Ámbito de Actuación Asistemática de Titulares Actuales “Cortijo Grande” del PGOU de Los Barrios, que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local, el día 21 de noviembre de 2022, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 13, de 20 de enero de 2023.

2.- Que para la ejecución de las obras de urbanización del Ámbito de Delimitación de Actuación en el API- 12, los titulares que representan más del 50% del Ámbito de Actuación, en fecha de 1 de junio de 2022, formularon la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, presentando

los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación Asistemática en el API-12 solicitado su tramitación y aprobación.

3.- Que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de los Barrios en sesión de 5 de diciembre de 2022, aprobó inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, que fueron sometidos al trámite de información pública mediante el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 12, de 19 de enero de 2023, y notificado individualmente a los titulares de obligaciones y derechos afectados, habiéndose aprobado el Proyecto de Estatutos y Bases por silencio administrativo.

4.- La Junta de Compensación fue debidamente constituida en virtud de Escritura Pública de fecha 19 de abril de 2023, autorizada por el Notario de Sevilla D. Gonzalo García-Manrique y García da Silva, bajo el número 1.706 de su orden de protocolo.

5.- Mediante Resolución de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2023, se acordó la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación, para la constitución de la entidad urbanística colaboradora en el Ámbito de Actuación Asistemática dentro del API-12 “Cortijo Grande” del PGOU de los Barrios.

6.- Con fecha 29/12/2023 y E2023016967, se presenta por D. Carlos Tassara de León, actuando como Secretario de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación Asistemática delimitado en API-12 “Cortijo Grande” del PGOU de Los Barrios, escrito a través del cual se aporta para su aprobación Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación API-12 “Cortijo Grande”, según certificado de la Asamblea General de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación API-12 “Cortijo Grande” de 29/12/2023.

7.- Con fecha 22/03/2024 se emite informe técnico-jurídico por los técnicos municipales, en el sentido de considerar incompleto el documento, al no haberse tenido en cuenta los derechos de los señores D. Antonio Palacios y Dña. María García (según Convenio Urbanístico de Gestión del Plan Parcial

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNegr7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNegr7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Sector 18 Los Barrios, Cádiz, suscrito el 5 de septiembre de 2005 y recogido en el Proyecto de Reparcelación del Sector 18 "Cortijo Grande", aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 23/08/2005), debiendo incluirse como gasto en la cuenta de liquidación provisional, al tratarse de una indemnización económica, lo cual afectaría a la totalidad de los propietarios y, en su caso, a la Junta de Compensación.

8.- Con fecha 08/08/2024 y E2024010217, se presenta por D. Carlos Tassara de León, actuando como Secretario de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA DELIMITADO EN EL API-12, "CORTIJO GRANDE", DEL PGOU DE LOS BARRIOS, escrito a través del cual se aporta para su ratificación Proyecto de Reparcelación del Ámbito de Actuación API-12 "Cortijo Grande", aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación API-12 "Cortijo Grande", aportando la siguiente documentación: Memoria, planos y Anexos I, II y III; así como informe firmado por D. Carlos Tassara de León, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación a cerca de los trámites llevados a cabo de publicación y notificación de la aprobación del citado documento.

9.- Con fecha 16/09/2024 y E2024011534, se presenta por el interesado nuevamente la anterior documentación referente al Proyecto de Reparcelación a ratificar, así como una nueva, respecto al trámite de audiencia y notificaciones practicadas.

10.- Con fecha 23/09/2024, se emitió por parte del Técnico de Administración General informe preliminar para la subsanación de deficiencias encontradas en el documento.

11.- Con fecha 03/10/2024 y E202401240, se presenta por el Secretario de la Junta de Compensación documentación, en cumplimiento de lo requerido en el informe técnico de 23/09/2024.

12.- Con fecha 25/10/2024 fue emitido informe por parte de la Arquitecta Municipal concluyendo lo siguiente: "...el documento cumple técnicamente con lo requerido por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 772021, de 1 de diciembre, y es viable desde el punto de vista técnico del urbanismo."

13.- Con fecha 30/10/2024 fue emitido informe del Interventor de este Ayuntamiento, en el sentido de: "(...)no procede la emisión de informe de Intervención en el citado asunto"(...).

II FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1.- Legislación de aplicación:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios (PGOU), aprobado definitiva y parcialmente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, mediante acuerdo de 22/04/2008, BOJA n.º 131 03/07/2008.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

2.- Fundamentación:

Primera.- Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNegs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNegs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Segunda.- Objeto de la reparcelación.

1.- De conformidad con el artículo 140 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, la reparcelación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación podrá tener cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación territorial y urbanística y de su ejecución.
- b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.
- c) La creación de las nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación.
- d) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, conforme al instrumento de ordenación de que se trate.
- e) La adjudicación a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de las fincas resultantes constitutivas de parcelas, solares o resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.
- f) La adjudicación a la Administración actuante del excedente de aprovechamiento, con carácter fiduciario, en su caso, y con el destino que proceda con arreglo a la ordenación.
- g) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas, solares, o fincas resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal a los propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución o ámbito de actuación de que se trate, que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- h) La adjudicación al agente responsable de la ejecución de las parcelas que legalmente le correspondan como retribución por asumir los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación, así como de las demás fincas resultantes que pudieran corresponderle conforme a la Ley y al Reglamento. También podrá tener por objeto la adjudicación de las parcelas que legalmente le correspondan a la empresa urbanizadora.
- i) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas, solares o fincas resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal.
- j) Concretar y asignar a cada persona propietaria la parte correspondiente de las cargas de urbanización.
- k) Determinar las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la legislación estatal de suelo, la legislación urbanística, este Reglamento y las que correspondan según las bases establecidas para desarrollar el sistema de que se trate. Así como, en su caso, determinar las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente con la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación. En todo caso, quedarán exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen a la Administración actuante, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

2.- Según la solicitud y documentación presentada por D. Carlos Tassara de León, actuando en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación API-12 (antiguo Sector 18) "Cortijo Grande" del PGOU de Los Barrios (Cádiz), de fecha 08/08/2024 y E2024010217, el proyecto de reparcelación presentado se redacta por encargo de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación delimitado en el API-12 (antiguo Sector 18) "Cortijo Grande" del PGOU de Los Barrios, entidad responsable del desarrollo urbanístico de los terrenos adscritos al Proyecto de Delimitación de Ámbito de Actuación Asistemática de Titulares Actuales "Cortijo Grande" del PGOU de Los Barrios, aprobado por la Junta de Gobierno Local, el día 21 de noviembre de 2022, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 13, de 20 de enero de 2023. El documento se circunscribe a la citada Delimitación del Ámbito de Actuación en el API- 12, "Cortijo Grande" y se

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNecs7G2O/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNecs7G2O%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



redacta como consecuencia de que una parte del referido ámbito tiene una urbanización muy deficiente para los usos establecidos por el planeamiento por su falta de conservación y constante vandalización, y la necesidad de culminar una serie de obras de urbanización que quedaron pendientes de ejecutar en el Sector 18 "Cortijo Grande" del PGOU de Los Barrios.

En consecuencia, es necesario equidistribuir entre los titulares incluidos en la referida delimitación las cargas urbanísticas de la ejecución de dichas obras pendientes, así como ceder formalmente al Ayuntamiento de los Barrios las nuevas parcelas dotcionales (ER-2, SGL-2 y SGEL-7, VP-2 y VP-6) surgidas en la zonificación de la "Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Los Barrios de las parcelas 1MR-2, 1MR-6 y 1MR-7 del Sector Cortijo Grande del PGOU de Los Barrios", aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión extraordinaria, de fecha 19 de abril de 2010, instrumento de planeamiento ramitado con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación primitiva del Sector, aprobado el día 23 de septiembre de 2005.

Tercero: Documentación del proyecto de reparcelación.

Según lo dispuesto en el artículo 148 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la efectiva finalidad de la reparcelación, conforme al artículo 140.

Cuarto.- Contenido de la documentación.

El contenido de estos documentos será el previsto en los artículos 149 a 154 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

A.- Artículo 149 Memoria del proyecto de reparcelación

La memoria del proyecto de reparcelación dispondrá el siguiente contenido:

- a) Antecedentes de los instrumentos de ordenación cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren, incluido el convenio suscrito con agente urbanizador, en caso de gestión indirecta, así como los acuerdos con empresa urbanizadora, cuando impliquen retribución en terrenos edificables o superficie edificada.
- b) Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados.
- c) Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria, y criterios utilizados para definir y cuantificar sus derechos.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.
- e) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNzNegs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
Observaciones	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Uri De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNzNegs7G20%2Fw%3D%3D	Página	5/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- g) Las cargas y derechos inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado. Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.
- h) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.
- i) Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189. El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada. En otro caso, se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente. El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.
- j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.
- k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

B.- Artículo 150. Descripción de las fincas o parcelas de origen

1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las fincas o parcelas, partes de estas y unidades de aprovechamiento incluidas en el ámbito o unidad y en los sistemas generales y locales afectos o adscritos, con inclusión también de los bienes de titularidad pública existentes, ya sean demaniales o patrimoniales.
2. El proyecto deberá contener la certificación registral de titularidad y cargas de cada una de las fincas afectadas. El documento describirá, en su caso, las circunstancias especiales de las fincas o parcelas, como la necesidad de efectuar segregaciones, inmatriculaciones o reanudaciones del tracto registral en el seno del proyecto. Asimismo, se hará constar la existencia de fincas o parcelas no inscritas, de titularidad desconocida, dudosa o controvertida, los casos de doble inmatriculación y todas las discrepancias entre la realidad de las fincas o parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral. En particular se describirán las servidumbres y cargas tanto vigentes como no vigentes sobre las que la aprobación del proyecto de reparcelación tendrá como efecto su cancelación registral.
3. Cada finca o parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto. En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito, se describirán en hojas independientes la parcela matriz original, la parcela que se segregue y el resto de parcela matriz, identificando de estas dos últimas la afecta al proyecto. Se especificarán también respecto de cada finca o parcela de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidan con los del proyecto.
4. El documento incluirá un cuadro resumen en el que consten todas las fincas o parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario. El cuadro indicará la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

C.- Artículo 151 Indemnizaciones

1. Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. Deberán

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNecs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNecs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. La memoria recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

2. En todo caso, se entenderá incompatible con el instrumento de ordenación cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en dicho instrumento y cuando sea manifiestamente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

4. La tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal. Se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el artículo 34.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante conforme al artículo 156 o, en el caso de proyectos tramitados de oficio, con el acuerdo de formulación del proyecto para su sometimiento a información pública.

D.-Artículo 152 Propuesta de adjudicación de las fincas o parcelas resultantes.

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. La propuesta de adjudicación contendrá los siguientes extremos:

a) Descripción conforme a la normativa hipotecaria de todas y cada una de las fincas o parcelas de resultado, lucrativas o no, y designación del adjudicatario o adjudicatarios de estas, con expresión, en su caso, del título por el que se efectúa la adjudicación.

Se incluirá la descripción de las fincas o parcelas de sistemas generales y locales de cesión al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación. Estas tendrán la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes. Igualmente, describirá las fincas o parcelas que deban ser reconocidas a otras Administraciones Públicas.

b) Cuando las fincas o parcelas que deban ser adjudicadas a la Administración actuante en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación sean sustituidas por el abono de su valor de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49 y 51, se harán constar las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se haya sujetado la transmisión.

c) Referencia, en su caso, a las fincas o parcelas o porciones de éstas aportadas a la reparcelación por la persona adjudicataria correspondiente que determine la adjudicación. Se formalizará en un cuadro que tendrá por objeto determinar la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las parcelas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

En el supuesto de las fincas o parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación como de sistemas generales y locales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar libres de cargas y gravámenes.

d) Aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca o parcela resultante y coeficiente de participación de ésta en el aprovechamiento total y en los gastos de urbanización de la actuación. En su caso, se hará constar igualmente la cuota de participación en los costes de conservación de aquélla.

e) Cargas trasladadas, en su caso, a las fincas o parcelas resultantes, con referencia a la originaria aportada de la que procedan, en los casos previstos en la normativa hipotecaria correspondiente.

f) Cargas que se impongan a las fincas o parcelas de resultado por así disponerlo el instrumento de ordenación que se ejecuta o que resulten precisas para la funcionalidad de la edificación que se ejecute en las fincas de resultado.

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNecs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNecs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



g) [...]

E.- Artículo 153 Cuenta de liquidación provisional.

1. La cuenta de liquidación provisional contendrá la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización.

2. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo las cargas totales de la actuación entre todas las resultantes de ésta, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico.

Excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el instrumento de ordenación urbanística, o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, así como, en su caso, en las bases de actuación, con objeto de compensar las situaciones diferenciales que se reporten para determinadas fincas o parcelas y que supongan un valor de repercusión distinto respecto de otras del mismo ámbito. Dicha situación diferencial habrá de justificarse adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de estudio de mercado avalado por sociedad de tasación, otros servicios de tasación o por profesionales homologados.

3. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 151, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización.

4. Se incluirán también como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios que mantengan sus edificaciones por compatibilidad con el instrumento de ordenación.

5. La cuenta de liquidación establecerá un saldo provisional, de tal manera que, de resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva

F.- Artículo 154 Planos del proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación deberá contener, como mínimo, los siguientes planos:

a) Plano de situación y emplazamiento del ámbito o unidad objeto de reparcelación.

b) Plano de delimitación e información, con expresión de los límites del ámbito o unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano de ordenación detallada del instrumento de ordenación que se ejecute, incluyendo la calificación, edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas.

d) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos, de las parcelas o fincas resultantes adjudicadas, tanto de las parcelas o fincas de resultado lucrativas como de las parcelas o fincas de sistemas generales y locales.

e) Plano de superposición de las fincas o parcelas de origen y de las fincas o parcelas de resultado.

2. Se elaborarán utilizando las bases gráficas catastrales y el levantamiento topográfico realizado a los efectos por técnico competente, de manera que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con éste, en especial el Registro de la Propiedad, y con los habitualmente utilizados por el municipio.

Se empleará la escala y nivel de detalle adecuados para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Se aportarán en soporte digital en formato que contenga georreferenciadas las parcelas de resultado finales y la representación gráfica alternativa conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNega7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNega7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



el Registro de la Propiedad

Que, según informe de la Arquitecta Municipal de 25/10/2024, la documentación aportada se considera viable desde el punto de vista técnico del urbanismo.

G.- Documentación complementaria:

a) Tras aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación, según certificado de la Asamblea General de la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación API-12 “Cortijo Grande” de 29/12/2023, se aporta cuadro resumen del trámite de audiencia efectuado a todos los titulares tras su publicación en el BOP de Cádiz de 21 de marzo de 2024 (n.º anuncio 56), durante el período comprendido entre el 21 de marzo hasta el 22 de abril de 2024.

b) Consta informe de la Delegación de Transparencia de este Ayuntamiento de fecha 20/05/2024, de que el citado Proyecto de Reparcelación fue expuesto en el portal de transparencia, durante el período comprendido entre el 18 de abril de 2024 hasta el 17 de mayo de 2024, ambos inclusive.

c) Consta que con fecha 05/04/2024 se concedió trámite de audiencia a D. Antonio Palacios y Dña. María García.

d) Consta certificado de la Junta de Compensación de fecha 14/06/2024, donde se acuerda, en base al informe del Secretario de la Junta de Compensación de fecha 23 de mayo de 2024, estimar las alegaciones presentadas así como dar audiencia a todos los propietarios afectados, e incluir en el Proyecto de Reparcelación lo siguiente:

“El Proyecto de Reparcelación del antiguo Sector 18, “Cortijo Grande”, del PGOU de los Barrios anteriormente vigente (ámbito del que procede el ámbito que es objeto del Presente Proyecto de Reparcelación), instrumento de equidistribución que fue aprobado por la Junta de gobierno Local del Ayuntamiento el 23 de septiembre de 2005 (BOP 242, de 19 de octubre de 2005) indicaba en el punto VII (“Criterios de adjudicación”) de la Memoria (página 21), lo siguiente:

“Igualmente mediante convenio de fecha 5 de Septiembre de 2.005 se compensa económicamente por Cortijo Grande Residencial, S.L. los derechos de los propietarios de la Finca nº 3 D. Antonio Palacios Martínez y Dª María García Carrillo.”

En consecuencia, los causahabientes de Cortijo Grande Residencia, S.L. responderán de dicha compensación económica en la siguiente proporción: SAREB 29,21%; CRITERIA CAIXA, S.A. 27,12%; LAND COMPANY, S.L. 9,77% VOYAGUER REO, S.L. 11,89%; Manuel Sánchez Orozco y Francisco Dianas Manzano 11,93%; SELDEN INVEST, S.L. 0,67%; CORAL HOMES 11,93%; OBRAS Y CONSTRUCCIONES ALCALÁ SUR 0,24%. “

e) Consta informe del Registro General de este Ayuntamiento de fecha 23/09/2024, de la presentación de una única alegación presentada por D. José Carlos Pérez Arias en r/ de D. Antonio Palacios y Dña. María García, durante el período comprendido entre el 22 de marzo hasta el 17 de mayo de 2024, ambos inclusive.

f) Consta cuadro resumen del segundo trámite de audiencia efectuado a todos los titulares tras su publicación en el BOP de Cádiz de 8 de julio de 2024 (n.º anuncio 130), durante el período comprendido entre el 8 de julio al 2 de agosto de 2024.

g) Consta informe de la Delegación de Transparencia de este Ayuntamiento de fecha 19/08/2024, de que el citado Proyecto de Reparcelación fue expuesto en el portal de transparencia, durante el período comprendido entre el 15 de julio hasta el 12 de agosto de 2024, ambos inclusive.

h) Consta informe del Registro General de este Ayuntamiento de fecha 23/09/2024, de la presentación de una única alegación presentada por D. José Carlos Pérez Arias en r/ de D. Antonio Palacios y Dña. María García, durante el período comprendido entre el 9 de julio y el 12 de agosto de 2024, ambos inclusive.

i) Consta certificado de la Junta de Compensación de fecha 10/09/2024, donde se acuerda, en base al informe del Secretario de la Junta de Compensación de fecha 9 de septiembre de 2024, desestimar las alegaciones primera y segunda presentadas, aprobar el Proyecto de Reparcelación y elevarlo al Ayuntamiento para su ratificación.

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNzNz7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNzNz7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se acordó además en dicha asamblea añadir a la mención sobre el Convenio urbanístico de 5 de septiembre de 2005 que se hace en el documento, la siguiente aclaración: “La compensación económica a la que se refiere el Convenio de 5 de septiembre de 2005 deberá acreditarse documentalmente a la Junta de Compensación para su pago. En cualquier caso, el pago no se producirá hasta que D. Antonio Palacios Martínez y D^a María García Carrillo no desalojen la antigua finca inicial 3 del Proyecto de Reparcelación antiguo del Sector 18 y abandonen su posesión.”

j) Consta que con fecha 01/10/2024, se dio traslado a D. Antonio Palacios y D^{ña}. María García de la desestimación de las alegaciones presentadas durante el segundo trámite de audiencia.

k) Consta que con fecha 25/06/2024 y E2024008491 respectivamente, tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento Recurso de Alzada presentado por Criteria Caixa, S.A.U., contra el acuerdo adoptado en el punto 1º (“Modificación del Proyecto de Reparcelación en relación con la indemnización de los Sres. Palacios. Adopción de los acuerdos que procedan al respecto”), por considerarlo contrario a Derecho y perjudicial para sus intereses.

l) Consta informe del Secretario de la Junta de Compensación de fecha 27/09/2024, inadmitiendo a trámite el citado recurso, en base a lo establecido en el artículo 112.1 de la LPACAP.

Quinto.- Inicio del expediente de reparcelación.

Según lo dispuesto en el artículo 155 del Reglamento de la LISTA, el expediente de reparcelación se entiende iniciado con la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada o con el acuerdo de aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el instrumento que establezca la ordenación detallada se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación. La aprobación del proyecto de reparcelación estará condicionada a la aprobación previa con carácter definitivo y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de actuación o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. El Registro de la Propiedad hará constar esta circunstancia al extender la nota al margen de cada finca. Se entenderán comprendidas en la suspensión los efectos de las declaraciones responsables que se presentarán con posterioridad al inicio del expediente de reparcelación, a excepción de las que tengan por objeto el cumplimiento del deber de conservación que no alterarán el valor de la parcela, edificación o construcción.

Sexto.- Procedimiento para la aprobación o ratificación del Proyecto de Reparcelación. Artículo 222 del reglamento de la LISTA.

A. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.

B. Cuando se trate de gestión privada, es la Junta de Compensación el órgano competente para, con sujeción a las Bases y Estatutos aprobados, aprobar y presentar para su ratificación por la Administración actuante, un Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación y su ejecución. El contenido y criterios serán acordes a lo establecido en los artículos 1148 y ss. del Reglamento de la LISTA.

C. El proyecto se remitirá a la Administración actuante, por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación o representación, con objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a los propietarios y demás interesados en los mismos términos previstos en el artículo 156.3.

D. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con las modificaciones que resulten de las alegaciones estimadas, requerirá el voto favorable de miembros

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNegr7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNegr7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar a ésta dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

E. El proyecto aprobado, con las modificaciones que resulten de las alegaciones que sean estimadas conjuntamente con informe del equipo redactor y el acuerdo de la Asamblea, se remitirá a la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.

F. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 de la Ley desde la presentación del proyecto de reparcelación en la Administración actuante, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo.

G. La Administración urbanística actuante, una vez ratificado expresamente o por silencio administrativo el proyecto de reparcelación, procederá a notificarlo a la Junta de Compensación y a todos los afectados por la reparcelación y a publicar el correspondiente acuerdo en el Boletín Oficial correspondiente y en el Portal web de la Administración actuante.

H. La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, de conformidad con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local., corresponde a la Junta de Gobierno Local, según Decreto n.º 1602 de 28 de agosto de 2023, de delegación de competencias del Alcalde en la Junta de Gobierno Local, por corresponderle a él la competencia aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general, no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

H. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

I. La transmisión de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

J. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá otorgar Escritura Pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las Actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Séptimo.- Recurso de Alzada presentado por D. Carlos Reyes García en r/ Critería Caixa, S.A.U.

Con fecha 25/06/2024 y E2024008491 respectivamente, se presenta por D. Carlos Reyes García en r/ Critería Caixa, S.A.U. contra el acuerdo adoptado en el punto 1º (“Modificación del Proyecto de Reparcelación en relación con la indemnización de los Sres. Palacios. Adopción de los acuerdos que procedan al respecto”) de la Asamblea General celebrada el 14 de junio de 2024 por considerarlo contrario a Derecho y perjudicial para los intereses de su representada.

Dicho recurso se sustenta en las siguientes consideraciones:

“1ª.-Hitos de interés a los efectos de este recurso.-

Son básicamente los siguientes:

1. El Proyecto de Reparcelación del Sector 18 “Cortijo Grande” fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el día 23 de septiembre de 2005 (BOP de Cádiz de 19 de octubre de 2005).

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNecs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNecs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Fue elevado a público mediante Escritura otorgada ante el Notario de Los Barrios, D. Ramón Corrales Andreu, el día 20 de octubre de 2005 (protocolo nº 2.480) e inscrito el 24 de enero de 2.006. En dicho Proyecto de Reparcelación se incluía una indemnización de 150.000 euros a favor de D. Antonio Palacios Martínez y Dña. María García Carrillo en concepto de compensación por aprovechamientos urbanísticos no materializados, Dicha indemnización debía abonarla la entidad CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL SL omo directa beneficiaria de los citados aprovechamientos no materializados. No se dispone de prueba alguna de que dicho pago se realizara o no, no disponiendo ni siquiera de algún requerimiento, municipal o del Registro de la Propiedad, de que dicho pago se llevara a cabo como requisito previo para la inscripción de la reparcelación.

2. El 6 de marzo de 2006, mediante escritura de compra otorgada ante el notario D, Ramón Corrales Andreu (protocolo nº 549) la entidad OBRAS Y CONSTRUCCIONES ALCALA SUR SLU adquiere la parcela 1-MR-2 (finca registral nº 13.618), siendo el vendedor la entidad CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL SL Para financiar tal adquisición, dispuso de sucesivos créditos hipotecarios concedidos por la entidad financiera -entonces denominada- LA CAIXA

3. Una vez sobrevinida la gran crisis económica de 2008, se reveló de imposible cumplimiento la devolución del crédito hipotecario antes citado, razón por la que, mediante escritura de compraventa de 15 de febrero de 2011, otorgada ante el notario de Sevilla D. Arturo Otero López-Cubero (protocolo nº 781), la parcela 1- MR-2 (finca registral nº 13.618) fue transmitida a la entidad -hoy denominada- CRITERIA CAIXA, S.A.U.

La finca se vendió en concepto de "libre de cargas" (incluidas las urbanísticas) y por el precio de 4.300.000 euros, corriendo de cuenta de la vendedora la cancelación de la carga urbanística que formalmente aún gravaba la finca.

4. Por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 21 de Noviembre de 2.022, se aprobó definitivamente el "Proyecto de Delimitación del Ámbito de Actuación API-12. Cortijo Grande" (BOP de Cádiz de 20 de enero de 2023), en el que se produce una redelimitación del antiguo Sector 18, del que -sucintamente- se excluyó el suelo ya urbanizado.

5. Constituida una Junta de Compensación para el ámbito urbanístico resultante de la c toda redelimitación y habiéndose acordado iniciar un nuevo proceso reparcelatorio sobre el mismo, en el curso de dicho proceso se presentaron alegaciones por parte se D. Antonio Palacios Martínez y Dña. María García Carrillo para que en el mismo se incluyera su derecho a la indemnización de 150.000 euros a su favor que, habiéndose previsto en la reparcelación de 2006, no les fue abonada

6. Celebrada asamblea general el 14 de junio de 2024, se acordó, con el expreso voto en contra de CRITERIA CAIXA SAU, que se incluyera la referida indemnización dentro del Proyecto de Reparcelación en trámite

Por tanto, y resumiendo:

a) CRITERIA CAIXA, S.A.U. adquirió la finca en cuestión de seis años después de su inmatriculación registral y abonó un precio por ella que tuvo en cuenta tanto su integridad como el hecho de que la misma careciese de cargas urbanísticas.

b) En un proceso reparcelatorio distinto del que dio lugar a la inmatriculación de dicha finca, se reclama el cumplimiento de una obligación que debió haberse satisfecho por los adjudicatarios de este último

2ª.- Sobre el inexistente derecho a la indemnización en el nuevo proceso reparcelatorio.-

La alegación plantea el problema de un propietario al que se le reparceló económicamente mediante el pago de una indemnización sustitutoria del aprovechamiento no materializado. Dicha indemnización, de 150.000 euros, al parecer no le fue abonada, por lo que a dicho propietario se le privó de su patrimonio (la finca total o parcialmente reparcelada) y sin embargo no se le compensó por ello.

Como dicha indemnización no fue abonada, lo que se plantea en la alegación es que se le reconozca el derecho en la nueva reparcelación. Y así se aprueba en la asamblea ahora impugnada repartiendo

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNzNegs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNzNegs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



dicha cantidad proporcionalmente entre los actuales propietarios de las fincas que originariamente fueron adjudicadas a CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL, S.L, que era quien debía abonar dicha indemnización.

Sin embargo, en el argumento precedente hay un claro desenfoque porque la reparcelación de 2006 supuso una reorganización patrimonial de la propiedad, de modo que, de ser cierto lo que plantean los alegantes, se privó a D. Antonio Palacios Martínez y Dña. María García Carrillo de su finca y se le reconoció una indemnización a cargo del beneficiario de esa operación, esto es CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL, S.L, a la sazón, el único responsable de su pago

Pero, inscritas en el Registro de la Propiedad las fincas adjudicadas a este último propietario, las mismas empezaron a tener "vida independiente" en el mercado inmobiliario, transmitiéndose sin ninguna deuda, salvo la carga urbanística que se trasfiere en virtud del principio de "subrogación real" previsto en el artº 27.1 de la Ley del Suelo: La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

Como puede observarse, sólo se transfieren de un propietario a otro los gastos de urbanización y, según el art. 189 RGLISTA, no se encuentran dentro de tal concepto las indemnizaciones por defectos de aprovechamiento, que está previsto en el artº 145.1.g) RG LISTA2.

Se da el caso, además, de que CRITERIA CAIXA SAU adquirió de OBRAS Y CONSTRUCCIONES ALCALA SUR SLU, que a su vez lo hizo de CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL, S.L

Con ello, lo que se evidencia es que CRITERIA CAIXA SAU ninguna relación (mucho menos, responsabilidad) tienen con los alegantes, que se constituyen en acreedor sólo frente a quien resultó adjudicatario de sus aprovechamientos no materializados, esto es, CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL SL

Dicho de otra manera:

a) Cuando CRITERIA CAIXA SAU se adjudica la finca, la reparcelación anterior ya había surtido todos sus efectos patrimoniales y se habían adjudicado a CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL SL unos activos y unas deudas.

b) Lo que CRITERIA CAIXA SAU adquiere es sólo una parte del activo por una determinada compensación económica. Y nada tiene que ver con las deudas previas del transmitente. Por tanto, la alegación debería ser desestimada."

Al recurso planteado hay que contestar lo siguiente:

1.- Consta que el Proyecto de Reparcelación del Sector 18 "Cortijo Grande" fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el día 23 de septiembre de 2005 (BOP de Cádiz de 19 de octubre de 2005). Fue elevado a público mediante Escritura otorgada ante el Notario de Los Barrios, D. Ramón Corrales Andreu, el día 20 de octubre de 2005 (protocolo n.º 2.480) e inscrito el 24 de enero de 2.006.

En dicho Proyecto de Reparcelación se incluía una indemnización de 150.000 euros a favor de D. Antonio Palacios Martínez y Dña. María García Carrillo en concepto de compensación por aprovechamientos urbanísticos no materializados, Dicha indemnización debía abonarla la entidad CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL SL como directa beneficiaria de los citados aprovechamientos no materializados.

2.- El 6 de marzo de 2006, mediante escritura de compra otorgada ante el notario D, Ramón Corrales Andreu (protocolo nº 549) la entidad OBRAS Y CONSTRUCCIONES ALCALA SUR SLU adquiere la

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNecs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNecs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



parcela 1-MR-2 (finca registral nº 13.618), siendo el vendedor la entidad CORTIJO GRANDE RESIDENCIAL SL .

3.- Por otro lado, consta Convenio de 5 de septiembre de 2005 suscrito entre D. Juan Carlos Fernández Ruiz en nombre y representación de la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES ALCALÁ SUR, S.L. y D. Antonio Palacios Martínez y Dña. María García Carrillo, en el que manifiestan transmitir sus derechos dimanantes del Convenio Urbanístico de 17 de marzo de 2005(compensación económica de 150.000 €) y procedentes de la aportación de la finca de su propiedad al Plan Parcial del Sector 18 “Cortijo Grande”, a la mercantil anteriormente referida.

4.-Que con fecha ,se aprobó el Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación en sesión celebrada el 10 de septiembre de 2024, y se incluyó una compensación económica a los sres. Palacios, correspondiéndoles a los causabientes de Cortijo Grande el pago de la misma.

5.- Visto que quedan reconocidos en el Proyecto de Reparcelación los derechos urbanísticos de los señores Palacios procedentes del Proyecto de Reparcelación aprobado por Junta de Gobierno Local el 23 de septiembre de 2005, y visto que el documento aprobado por la Junta de Compensación ha sido presentado a la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación, según el artículo 157 del Reglamento de la LISTA; es por lo que, se entiende que el recurso planteado por Critería Caixa, S.A.U., debe ser desestimado al tratarse de un conflicto existente entre particulares.

III CONCLUSIÓN.

Conforme todo lo expuesto, y vista la documentación aportada, y en relación con el informe de fecha 22/03/2024, se han tenido en cuenta los derechos de los señores D. Antonio Palacios y Dña. María García, en concreto están recogidos en el punto 1.6. RELACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS, todo ello procedente del Proyecto de Reparcelación del antiguo Sector 18, “Cortijo Grande”, del PGOU de los Barrios anteriormente vigente (ámbito del que procede el ámbito que es objeto del Presente Proyecto de Reparcelación), instrumento de equidistribución que fue aprobado por la Junta de gobierno Local del Ayuntamiento el 23 de septiembre de 2005 (BOP 242, de 19 de octubre de 2005) indicaba en el punto VII (“Criterios de adjudicación”) de la Memoria (página 21), lo siguiente: “Igualmente mediante convenio de fecha 5 de Septiembre de 2.005 se compensa económicamente por Cortijo Grande Residencial, S.L. los derechos de los propietarios de la Finca nº 3 D. Antonio Palacios Martínez y Dª María García Carrillo.” En consecuencia, los causahabientes de Cortijo Grande Residencial, S.L. responderán de dicha compensación económica en la siguiente proporción: SAREB 29,21%; CRITERIA CAIXA, S.A. 27,12%; LAND COMPANY, S.L. 9,77% VOYAGUER REO, S.L. 11,89%; Manuel Sánchez Orozco y Francisco Dianas Manzano 11,93%; SELDEN INVEST, S.L. 0,67%; CORAL HOMES 11,93%; OBRAS Y CONSTRUCCIONES ALCALÁ SUR 0,24%.”.

Es por lo que se emite informe jurídico respecto al Proyecto de Reparcelación, aprobado por la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación Asistemática en el API-12, informándose favorable por los servicios técnicos de este Ayuntamiento, a efectos de su ratificación; entendiéndose que procede, elevarse dicho documento a la Junta de Gobierno Local según Decreto n.º 1313 de 27 de junio de 2023, de delegación de competencias del Alcalde en la Junta de Gobierno Local para :

1.- Desestimar el Recurso de Alzada interpuesto por D. Carlos Reyes García en r/ Critería Caixa, S.A.U. contra el acuerdo adoptado en el punto 1º (“Modificación del Proyecto de Reparcelación en relación con la indemnización de los Sres. Palacios. Adopción de los acuerdos que procedan al respecto”) de la Asamblea General celebrada el 14 de junio de 2024, por los motivos anteriormente expuestos.

2.- Ratificar el Proyecto de Reparcelación, aprobado por la Junta de Compensación del Ámbito de Actuación Asistemática en el API-12, redactado por GONVEL AGGREDERE, S.L Francisco Velasco Cobalea y José Antonio Galera Magallanes.

3.- Notificar el acuerdo a la Junta de Compensación representada por D. Carlos Tassara de León, en

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNzNegs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNzNegs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





calidad de Secretario de la misma y a todos los afectados por la reparcelación.

4.- Publicar dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento.

5.- Facultar al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos públicos sean necesarios para formalizar el Proyecto de Reparcelación ratificado, mediante escritura Pública a cargo del interesado o mediante documento administrativo con las solemnidades y requisitos que dispone el artículo 113.1 del real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística, e inscribirlo en el registro de la Propiedad.”.

RESULTANDO.- Que se ha emitido Informe Propuesta, de fecha 4 de noviembre de 2024, por el Jefe del Departamento de Urbanismo.

RESULTANDO.- Que, con fecha 8 de noviembre de 2024, fue emitida Diligencia sobre Nota de Conformidad de Informe Jurídico por el Secretario General de este Excmo. Ayuntamiento.

RESULTANDO.- Que se ha emitido Informe Propuesta, de fecha 8 de noviembre de 2024, por el Jefe del Departamento de Urbanismo.

A la vista de lo que antecede Y CONSIDERANDO que, conforme a los informes técnicos y jurídico emitidos, y al Informe Propuesta emitido por el Jefe de Departamento, procede someter a la consideración de la Junta de Gobierno Local, según Decreto núm. 1602, de 28 de agosto de 2023, la adopción de Acuerdo de Ratificación del “PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN API-12 “CORTIJO GRANDE” DE LOS BARRIOS (CÁDIZ)”, presentado por D. David Rumbao Real y D. Carlos Tassara de León en r/. PROPIETARIOS PARCELAS AFECTADAS

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Desestimar el Recurso de Alzada interpuesto por D. Carlos Reyes García en r/ Criteria Caixa, S.A.U. contra el acuerdo adoptado en el punto 1º (“Modificación del Proyecto de Reparcelación en relación con la indemnización de los Sres. Palacios. Adopción de los acuerdos que procedan al respecto”) de la Asamblea General celebrada el 14 de junio de 2024, por los motivos anteriormente expuestos, y notificar a los alegantes.

Segundo.- Ratificar el “PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN API-12 “CORTIJO GRANDE” DE LOS BARRIOS (CÁDIZ)”, presentado por D. David Rumbao Real y D. Carlos Tassara de León en r/. propietarios parcelas afectadas.

Tercero.- Notificar el acuerdo a la Junta de Compensación representada por D. Carlos Tassara de León, en calidad de Secretario de la misma y a todos los afectados por la reparcelación.

Cuarto.- Publicar dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento.

Quinto.- Facultar al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos públicos sean necesarios para formalizar el Proyecto de Reparcelación ratificado, mediante Escritura Pública a cargo del interesado o mediante documento administrativo con las solemnidades y requisitos que dispone el artículo 113.1 del real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, e inscribirlo en el registro de la Propiedad.”

Sometida la propuesta a votación, con la asistencia de los 8 miembros de derecho que forman la Junta de Gobierno Local, [(D. Miguel F. Alconchel Jiménez (LB 100X100), Dª Sara Lobato Herrera (LB

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNegs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNegs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





100X100), D^a M.^a Ángeles Gallego Gavira (LB 100X100), D. Daniel Pérez Cumbre (LB 100X100), D^a Cristina Silva Espinosa (LB 100X100), D. José Antonio Gómez Guerrero (LB 100X100), D. Manuel Muñoz García (LB 100X100), D. Carlos Torres Revert (LB 100X100)], se aprueba por unanimidad de los presentes”.

Y para que conste, y con la salvedad del Art.206 del Reglamento de organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico, de las Entidades Locales, se expide la presente de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Los Barrios a fecha de firma electrónica.

Junta de Gobierno 19/11/2024, punto 3

Código Seguro De Verificación	Syabbnx+0hZzNecs7G20/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Fermin Alconchel Jimenez - Alcalde	Firmado	25/11/2024 14:10:51
	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	25/11/2024 12:42:43
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/Syabbnx%2B0hZzNecs7G20%2Fw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

