



jmad

CA04

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 16 de abril de 2026.

Texto de uno de sus acuerdos:

**Punto nº 4.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta del Gerente de la GMU, de fecha 9 de abril de 2026, que esencialmente dice:

“Expediente: 2018-359      Referencia: PR242  
Junta Municipal Distrito: 8 - Churriana.  
Asunto: Propuesta al Consejo Rector.  
Proyecto: PROYECTO DE REPARCELACIÓN PA-BM.1 (97) ROJAS – SANTA TECLA.  
OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA.

### PROPUESTA

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 9 de abril de 2026 y CSV: SC5pQx/Wa/2vVw9NEPqE5A==

En el expediente de referencia, con fecha 4 de julio de 2025, la Junta de Compensación del Sector PA-BM.1 (97) Rojas Santa Tecla, presentó para su aprobación una operación jurídica complementaria al Proyecto de Reparcelación, al objeto de poder subsanar los defectos señalados por el Sr. Registrador de la Propiedad nº 10 de Málaga, en su nota de calificación. Posteriormente, con fecha 22 de diciembre de 2025, se aporta, tras diversos requerimientos efectuados a la Junta de Compensación, un nuevo texto de la citada Operación, que ha sido sometido a información pública, con notificación a los afectados.

1/10

Procede continuar con la tramitación del expediente, para lo cual se emite el siguiente informe jurídico en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre, aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha 1 de octubre de 2009, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras adopta acuerdo aprobando definitivamente las Bases y Estatutos del SUP-BM.1 “Rojas Santa Tecla”, que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 27 de agosto de 2010.

**SEGUNDO.-** Con fecha 16 de mayo de 2012, se otorga escritura de constitución de la Junta de Compensación del SUP-BM.1 “Rojas Santa Tecla”, ante el Sr. Notario Don Federico Pérez-Padilla García al número 3018 de su protocolo.

**TERCERO.-** Con fecha 19 de diciembre de 2012, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras adopta acuerdo aprobado la constitución de la Junta de Compensación del SUP-BM.1 “Rojas Santa Tecla”.

**CUARTO.-** Con fecha 31 de marzo de 2017, mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno recibió aprobación definitiva el Plan Parcial de Ordenación del SUP-BM.1 “Rojas Santa Tecla”, que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 24 de enero de 2018 y subsanación del

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



citado Plan Parcial, el 13 de mayo de 2021.

**QUINTO.-** Con fecha 29 de octubre de 2018, la Junta de Compensación del sector presenta el Proyecto de Reparcelación del sector para su ratificación por esta Administración.

**SEXTO.-** Con fecha 21 de octubre de 2022, la Junta de Gobierno Local aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 31 de enero de 2023.

**SÉPTIMO.-** Con fecha 19 de mayo de 2023, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras adopta acuerdo aprobado el Proyecto de Proyecto de Reparcelación PA-BM.1 (97) "Rojas Santa Tecla", que se ha publicado el 26 de julio de 2023 en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

**OCTAVO.-** Con fecha 4 de julio de 2025, la Junta de Compensación del Sector PA-BM.1 (97) Rojas Santa Tecla, presentó para su aprobación una operación jurídica complementaria al Proyecto de Reparcelación, al objeto de poder subsanar los defectos señalados por el Sr. Registrador de la Propiedad nº 10 de Málaga, en su nota de calificación.

**NOVENO.-** Con fecha 22 de diciembre de 2025, se aporta, tras diversos requerimientos efectuados a la Junta de Compensación, un nuevo texto de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación PA-BM.1 (97) "Rojas Santa Tecla", objeto de la presente propuesta de aprobación.

**DÉCIMO.-** Con fecha 14 de enero de 2026, se emite un último informe técnico municipal favorable a la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación PA-BM.1 (97) "Rojas Santa Tecla" que dice:

2/10

*"Por la "Junta de Compensación del PA-BM.1 (97) "Rojas Santa Tecla", con fecha de Registro Electrónico de Documentos 22 de diciembre de 2025 se ha presentado Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del SUP-BM.1 "Rojas Santa Tecla" al objeto de subsanar las circunstancias que fueron objeto de calificación desfavorable por el Sr. Registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número diez de Málaga, todo ello, en relación con el Proyecto de Reparcelación del Sector de Planeamiento del SUP-BM-1 "Rojas-Santa Tecla" del PGOU de Málaga. El documento aportado viene a sustituir al fechado noviembre de 2025, subsanándose algunos extremos e incorporando el resultado de los informes emitidos por el Servicio de Patrimonio Municipal en relación con los restos de fincas de titularidad municipal.*

*El presente informe viene a sustituir al emitido con fecha de firma electrónica 21 de noviembre de 2025. Vistos los antecedentes obrantes en este Servicio se informa: 1º.- Se habrá de estar a lo que pueda informar el Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento en relación con los siguientes extremos que forman parte de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación:*

- En cuanto a la Modificación de la titularidad de las fincas aportadas y de resultado y sobre la relación de afectados por la Operación Jurídica Complementaria.*
- En relación con la acreditación del abono o consignación de las indemnizaciones (Defecto subsanable nº 8).*
- En cuanto a la acreditación de la representación de determinadas personas, relación con los titulares de fincas o derechos que deben haber sido notificados en el procedimiento (Defecto*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



subsancable nº 11).

- En cuanto a la imposibilidad de dar lugar a ningún asiento registral de la manifestación relativa a la presencia de señales radioeléctricas (Defecto subsancable nº 13).

- En relación con la propuesta de certificado a emitir por esta GMU (Defecto subsancable nº 14).

- Subsancación de lo requerido por el Sr. registrador en relación con el titular de la finca nº 54 (Defecto subsancable nº 16).

2º.- En relación con los defectos subsancables nº 1, 2, 3 y 4.

Se incorporan formando parte de la Operación Jurídica Complementaria Certificaciones Catastrales de las Fincas Resultantes del Proyecto de Reparcelación e Informes de Validación Gráfica Alternativa Frente al Parcelario Catastral (en adelante IVGA) de aquellas Fincas Resultantes que carecen de Referencia Catastral (Viales).

Con fecha 20 de noviembre de 2025 se ha emitido Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en el que se concluye que la documentación gráfica y técnica presentada en la Operación Jurídica Complementaria cumple con los criterios requeridos por el Registro de la Propiedad y es coherente con los IVGA aprobados del Proyecto de Reparcelación del SUP-BM-1 "Rojas-Santa Tecla".

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsancado lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

3º.- En relación con el defecto subsancable nº 5.

En relación con las fincas aportadas 1, 2, 3, 9, 30, 33, 35, 36 y 37 se incorporan Certificaciones Catastrales de los Restos de Finca tras la aportación efectuada al Proyecto de Reparcelación. En cuanto a las fincas aportadas 25, 26 y 31 se aportan IVGA conforme a los que se definen los Restos de Finca tras la segregación de la superficie aportada al Proyecto de Reparcelación. En cuanto a la finca aportada 44 se señala la inexistencia de Resto de Finca.

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsancado lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

4º.- En relación con el defecto subsancable nº 6.


Señala la Operación Jurídica Complementaria que, atendiendo a lo requerido por esta Gerencia ante la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga, ha sido subsancada la cartografía catastral en lo que afecta al Proyecto de Reparcelación, en lo relativo al límite entre los términos municipales de Málaga y Torremolinos.

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsancado lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

5º.- En relación con el defecto subsancable nº 7.

Señala la Operación Jurídica Complementaria que con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 10, se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 3 de

3/10

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07	
<b>Observaciones</b>	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

la segregación que se practica en la finca registral 18358/A, hoy finca 40770/B.

Consecuentemente con lo anterior, habrá de acreditarse la inscripción de la segregación al objeto de subsanar lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

6º.- En relación con el defecto subsanable nº 9.

La Operación Jurídica Complementaria viene en subsanar el error padecido al describir la finca aportada nº 68 (68a y 68b) toda vez que dichas superficies son Dominio Público Hidráulico y por tanto suelo rustico especialmente protegido, y dada su Clasificación Urbanística, no forma parte del Sector ni, consecuentemente, del Proyecto de Reparcelación.

Con fecha 20 de noviembre de 2025 se ha emitido informe por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en el que, entre otros, se concluye que el IVGA correspondientes a las superficies colindantes de Dominio Público Hidráulico (Anexo Nº 4.16) y a la Vía Pecuaría denominada "Cañada de Ceuta" (Anexo Nº 4.31) definen correctamente dichas superficies en relación con el límite del Proyecto de Reparcelación.

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsanado lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

7º.- En relación con el defecto subsanable nº 10.

La Operación Jurídica Complementaria viene en subsanar las correspondencias de las fincas de resultado, en relación con aquellas cuotas parte que se adjudican por el abono de la indemnización económica sustitutoria por diferencias de adjudicación, señalando en relación con dichas cuotas parte que "... no hay correspondencia real a los efectos del artículo 11 del RD 1093/1997..."

4/10

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsanado lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

8º.- En relación con el defecto subsanable nº 12.


Se incorporan formando parte de la Operación Jurídica Complementaria Informe Catastral de Ubicación de Construcciones, de las fincas resultantes Ru-11.1 y Ru-11.2 y Certificación Catastral de la finca resultante Ru-11.3. Asimismo se incorpora Acta Notarial al objeto de acreditar la inexistencia de construcción en la finca aportada nº 64.

Con fecha 20 de noviembre de 2025 se ha emitido Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en el que, entre otros, se concluye que los Informes de Ubicación de Construcciones aportados definen correctamente la superficie construida, considerando únicamente las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsanado lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

9º.- En relación con el defecto subsanable nº 15. Señala la Operación Jurídica Complementaria que con la correcta georreferenciación de la totalidad de las fincas resultantes se entiende subsanado lo requerido.

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsanado lo requerido por el Sr.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07	
<b>Observaciones</b>	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Registrador de la Propiedad.

10º.- En relación con el defecto subsanable nº 17.

La Operación Jurídica Complementaria viene a aclarar que la Vía Pecuaría es Dominio Público y, por tanto, suelo rustico especialmente protegido, y dada su Clasificación Urbanística, no forma parte del Sector ni, consecuentemente, del proyecto de Reparcelación.

Con fecha 20 de noviembre de 2025 se ha emitido informe por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía en el que, entre otros, se concluye que los IVGA correspondientes a las superficies colindantes de Dominio Público Hidráulico (Anexo Nº 4.16) y a la Vía Pecuaría denominada "Cañada de Ceuta" (Anexo Nº 4.31) definen correctamente dichas superficies en relación con el límite del Proyecto de Reparcelación.

Consecuentemente con lo anterior se entiende subsanado lo requerido por el Sr. Registrador de la Propiedad.

**CONCLUSIÓN:** Se emite informe favorable a la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación del SUP-BM.1 Rojas-Santa Tecla aportada por la "Junta de Compensación del PA-BM.1 (97) "Rojas Santa Tecla", con fecha de Registro Electrónico de Documentos 22 de diciembre de 2025."

**UNDÉCIMO.-** Con fecha 19 de enero de 2026, por Resolución del Sr. Gerente de Urbanismo, se acuerda someter el expediente a información pública, publicándose el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 2 de febrero de 2026. Se han efectuado las siguientes notificaciones a los propietarios y afectados por la Operación Jurídica Complementaria, según relación aportada por la Junta de Compensación:

5/10

Interesado	Fecha Notificación
Junta de Compensación	22/01/2026
J.C.R.L. S.L./Euroafrique de Comercio S.L./Carfilo S.L./Firo Investments S.L./ Hoteles y Arrendamientos S.L. R/P Luis Alfonso Rojas Fierro	04/02/2026
Miraalto Patrimonio S.L.	22/01/2026
Hicu Bros S.L.	07/02/2026
Torremonte Capital S.L.	22/01/2026
Pideto S.L.	30/01/2026
Margarita Fierro-Jimenez Lopera	26/01/2026
Ana Van Dulken Wendel	29/01/2026
María del Carmen Fierro Jimenez-López	28/01/2026
Leopoldo Ridruejo Gil y Blanca Miranda Cuesta	02/02/2026
Oscar Cerezo Aranda	02/02/2026
Delio Manuel López López	29/01/2026
Sofía Domecq Urquijo y Juan Carlos Fierro Jimenez-Lopera	03/02/2026
Marina Stephanie Van Dulken Zapp	26/01/2026
Manuel Ángel Segovia Alcalá del Olmo, Lucia Caroline Segovia Mudie, Susana Segovia Mudie	09/02/2026
Idelfonso Fierro Jimenez Lopera	26/01/2026
Marcos Van Dulken Wendel	28/01/2026
Gerardo Van Dulken Wendel	27/01/2026
Málaga Oeste S.A.	06/02/2026

Código Seguro De Verificación	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Construcciones Ruesma S.A.	27/01/2026
Asociación Remar España	26/01/2026
Triodos Bank NV Sucursal	06/02/2026
María Josefa López Fernández, Alvaro Cesar López López, Narciso Jesús López López, Delio Manuel López López y María del Carmen López López	09/02/2026
Antonio García Hinojosa y Estrella Arroyo Perez	26/02/2026
Klaus Dieter Obst	28/01/2026
Octavio Sánchez Torregrosa y Rosario Bellido Bellido	10/02/2026
Urbanismo y Arquitectura S.L.	27/01/2026
Promociones Rocial S.L.	29/01/2026
Joaquín Carmona García y Josefa Rodríguez Reyes	12/02/2026
Petronet España S.A.	03/02/2026
Landcompany 2020 S.L.	29/01/2026
María Teresa Navarro Ariza	29/01/2026
Jose María Fernández Moreno y Francisca Gutiérrez González	17/02/2026
Josefa Aguilar Vega y Antonio Pino Muñoz	09/02/2026
Mario Cerezo Aranda	26/02/2026
María Antonia Gómez Salamanca	09/02/2026
Rosario Gómez Salamanca	09/02/2026
María Ángeles Gómez Salamanca y Jose María Alonso Santos	09/02/2026
Manuel Gómez Salamanca	09/02/2026
Jose Manuel Cerezo Perez y Sergio Cerezo Aranda	09/02/2026
Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.	28/01/2026
Jose Luis Álvarez Díaz	30/01/2026
Adelaida Álvarez Díaz y Rafael Grana López	13/02/2026
Adolfo Álvarez Díaz	30/01/2026
Alvaro Cesar López López	30/01/2026
Alejandro Sergio Álvarez Díaz	30/01/2026
Juana Diaz Diaz	30/01/2026
Javier Cobo Mena	01/02/2026
Juan Alexander Grupalli Kohnke	02/02/2026
Irene Lawson y Valentine Gordon Lawson Richard	09/02/2026
Esperanza Rico Tejon	09/02/2026
Ministerio de Defensa	30/01/2026
Banco Santander S.A.	03/02/2026
Antonio Jose Pino Aguilar	02/02/2026
Giovanni Agazzi	02/02/2026
Francisco Miguel Torres Barrionuevo	13/02/2026
Francisca Barrionuevo Benítez, Manuel Torres Barrionuevo y Remedios Torres Barrionuevo	13/02/2026
Compañía Madrileña Expendedora de Gasolina S.A.	03/02/2026
Agencia Estatal de Administración Tributaria	30/01/2026
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.	03/02/2026
Ubeda Retana & Asociados S.L.P.	02/02/2026
Remedios Parrado Navas	02/02/2026
María Matilde Cañizares Marques	10/02/2026
Herederos de Juan Vega Aguilar	09/02/2026
J. Carlos Álvarez Díaz	24/02/2026
Alberto Javier Álvarez Díaz	24/02/2026

6/10

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
<b>Observaciones</b>	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Joel Thierry Soler	04/03/2026
Ctherina Zurmmond Key, Alejandra Carazo Zurmmond, Angel Carazo Zurmmond, Alberto Carazo Zurmmond y Aranzazu Carazo Zurmond	26/02/2026
Mario Cerezo Aranda	26/02/2026
Miguel González Berral	26/02/2026

**DUODÉCIMO.-** Con fecha 30 de marzo de 2026, la Junta de Compensación presenta adenda a la Operación Jurídica Complementaria, al haber cambiado la titularidad de la finca resultante Ru-8 del Proyecto de Reparcelación.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Establece el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que la reparcelación es 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. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

7/10

Con fecha 19 de mayo de 2023, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras adopta acuerdo aprobado el Proyecto de Proyecto de Reparcelación PA-BM.1 (97) "Rojas Santa Tecla", que se ha publicado el 26 de julio de 2023 en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

**SEGUNDO.-** Establece el artículo 160.1 b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que los proyectos de reparcelación se podrán alterar mediante operaciones jurídicas complementarias, *"Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten a la participación de los titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o a la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes. La tramitación del expediente se limitará a la aprobación por el órgano actuante, previa comparecencia de los titulares interesados o, en otro caso, previa notificación a los interesados del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas."*

Con fecha 4 de julio de 2025, la Junta de Compensación del Sector PA-BM.1 (97) Rojas Santa Tecla, solicitó la aprobación de una operación jurídica complementaria al Proyecto de Reparcelación, al objeto de poder subsanar los defectos señalados por el Sr. Registrador de la Propiedad nº 10 de Málaga, en su nota de calificación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con fecha 22 de diciembre de 2025, al objeto de cumplimentar con los distintos requerimientos efectuados por esta Administración, se presenta un último texto refundido de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación PA-BM.1 (97) "Rojas Santa Tecla", emitiéndose con fecha 14 de enero de 2026, informe técnico municipal favorable transcrito anteriormente.

El expediente ha sido sometido a información pública con notificación a todos los afectados al objeto de que pudieran alegar lo que a su derecho convenga, sin que se haya presentado alegación alguna.

**TERCERO.-** Manifiesta la Junta de Compensación, que se han producido durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación y de la presente Operación Jurídica Complementaria modificaciones en cuanto a la titularidad de las fincas aportadas al Proyecto de Reparcelación.

Manifiesta la propia Junta de Compensación que de no acompañarse al proyecto los títulos que documenten las transmisiones realizadas después de su inicio o resultasen defectuosos, se solicitará la inscripción de las fincas de reemplazo a favor de los titulares registrales, sin perjuicio de que posteriormente puedan practicarse las inscripciones correspondientes a favor de los adquirentes, en base a lo previsto en el artículo 17 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico.

En segundo lugar, los aspectos técnicos han sido subsanados según se detalla en el informe técnico antes transcrito en el antecedente Decimo, de fecha 14 de enero de 2026.

En tercer lugar, en cuanto a las indemnizaciones pagadas, la Operación Jurídica Complementaria (pág. 90 a 93) relaciona a los propietarios abonados mediante cheque bancario nominativo protocolizado en acta notarial y propietarios que no comparecen al acta de pago y se consigna la indemnización en la Caja General de Depósitos. La Junta de Compensación acompañará las actas notariales levantadas y los resguardos de depósitos, al objeto de inscribir el proyecto de reparcelación.

8/10

En cuarto lugar, la Operación Jurídica Complementaria contiene la relación de propietarios y afectados, con sus respectivas identificaciones y domicilios, debiendo la Junta de Compensación acompañar la acreditación para que conste en el Registro de la Propiedad.

En quinto lugar, respecto de que las señales radioeléctricas no pueden ser objeto de inscripción, no es necesario subsanar nada al carecer de transcendencia real, tal y como manifiesta la Junta de Compensación en las páginas 158 y 159 de la Operación Jurídica Complementaria.

En sexto lugar, respecto del certificado a emitir por el Ayuntamiento, señala el artículo 4 de los Estatutos de la Agencia Publica Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 13 de junio de 2016 que *"El Secretario General, el Interventor General y el Tesorero ejercerán en la GMU las funciones que le correspondan de acuerdo con legislación de régimen local. No obstante, tales funciones podrán ser delegadas en funcionarios propios y dentro de estos, preferentemente en los que tengan habilitación de carácter nacional."*

Por su parte, el artículo 160.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que "... la certificación correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa."

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El proyecto de reparcelación se inicia con la aprobación en la Asamblea General de la Junta de Compensación de fecha 2 de octubre de 2018 del texto que se presentaría a esta Administración para su ratificación, vigente entonces la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, finalizando tras diversas vicisitudes con la aprobación del mismo por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 19 de mayo de 2023.

La disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su apartado primero señala que *“Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.*

La operación jurídica complementaria relaciona a los interesados en el procedimiento, habiéndoseles notificado (ya con la ley 7/2021) de acuerdo con la relación que se ha efectuado en el antecedente decimo.

Entendemos, que el certificado a emitir posteriormente por los órganos correspondientes de esta Administración, deberá contener aquellos elementos que la Ley establece, sin perjuicio de aclarar o subsanar todo aquello que sea necesario al objeto de inscribir el proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

**CUARTO.-** Corresponde a la Agencia Publica Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, aprobar los expedientes de ejecución del Planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.13 del Texto Refundido de los Estatutos de la Entidad, aprobados el 3 de junio de 2013 y publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 13 de junio de 2013.

9/10

### PROPUESTA DE ACUERDO

A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la GMU, se propone al Gerente de Urbanismo, que eleve la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras para que adopte los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobar la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación PA-BM.1 (97) Rojas Santa Tecla presentada el 22 de diciembre de 2025 y adenda presentada el 30 de marzo de 2026 de cambio de titularidad de la parcela resultante Ru-8, subsanando las deficiencias observadas en el informe de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad nº 10 de Málaga,

**SEGUNDO.-** Disponer que, una vez adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio, se emita certificación del presente acuerdo, junto con tres copias autenticadas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**TERCERO.-** Facultar al Sr. Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia, o persona en quien delegue, para la firma de cuantos documentos fuesen necesarios para la inscripción del

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTunFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTunFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTunFlpL6zIYDg%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Proyecto en el Registro de la Propiedad, incluso las correcciones de errores materiales que fueren necesarias.

Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 9 de abril de 2026, que el expediente se encuentra concluso en todos sus trámites para su presentación ante el Consejo Rector de la GMU, se eleva la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a fin de que se adopten los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobar la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación PA-BM.1 (97) Rojas Santa Tecla presentada el 22 de diciembre de 2025 y adenda presentada el 30 de marzo de 2026 de cambio de titularidad de la parcela resultante Ru-8, subsanando las deficiencias observadas en el informe de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad nº 10 de Málaga,

**SEGUNDO.-** Disponer que, una vez adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio, se emita certificación del presente acuerdo, junto con tres copias autenticadas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**TERCERO.-** Facultar al Sr. Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia, o persona en quien delegue, para la firma de cuantos documentos fuesen necesarios para la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad, incluso las correcciones de errores materiales que fueren necesarias."

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta General de esta sesión.

Sometida a votación la propuesta del Gerente de la GMU el resultado de la misma fue el siguiente:

10/10

El Consejo Rector, con **el voto en contra (1)** de la representante del Grupo Municipal Con Málaga (1), con **la abstención (2)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (2), y con el voto **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Popular (4), acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

Doy fe:  
**EL OFICIAL MAYOR E.F. DE TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
 Juan Ramón Orense Tejada

<b>Código Seguro De Verificación</b>	/poFXVDLaTUnFlpL6zIYDg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/04/2026 13:23:07
<b>Observaciones</b>	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	16/04/2026 12:41:28
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FpoFXVDLaTUnFlpL6zIYDg%3D%3D</a>	<b>Página</b>	10/10
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

