

INFORME JURÍDICO

Visto que, con registro de entrada 2025-E-RE-6380 de fecha 27/11/2025 se ha presentado por la entidad LATINTOLO S.L., y en su representación D. Alberto García Maireles, el Proyecto de Reparcelación de la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL SECTOR CG-3 DEL PGOU DE ESPARTINAS, en cumplimiento de la Providencia de fecha 27/11/25 emito,

INFORME JURÍDICO

PRIMERO. 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.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 92 a 94 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Los artículos 140 a 166 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.
- Los artículos 34 a 41 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

TERCERO. 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.

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1
CP 41807 Espartinas
T. +34 955 71 48 60
contratacion@espartinas.es
espartinas.es



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.

CUARTO. De conformidad con 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.

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1
CP 41807 Espartinas
T. +34 955 71 48 60
contratacion@espartinas.es
espartinas.es



- 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.

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

QUINTO. 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. Con base en dicha normativa se considera que el procedimiento adecuado para llevarla a cabo es el siguiente:

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.

Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda al Ayuntamiento a instancia de la persona interesada, tras la presentación de éste se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento.



B. En caso de iniciativa de oficio, a los efectos de la formulación del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento deberá recabar del Registro de la Propiedad correspondiente certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

En la solicitud se expresarán las parcelas de origen, parte de estas que resulten incluidas en el ámbito y los aprovechamientos urbanísticos que se han de materializar en dicho ámbito.

[El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal expresada producirá el efecto, sin perjuicio de otros que deriven de la legislación hipotecaria, de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si dichos interesados se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.]

El Registro de la Propiedad también informará sobre las parcelas no inmatriculadas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de estas.]

C. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web del Ayuntamiento.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.



D. Concluido el trámite de información pública, los servicios competentes del Ayuntamiento emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

[Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.]

E. Concluidos los trámites anteriores se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento. La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el Decreto 1529/2023 de fecha 10/11/23, sobre delegación

[En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo. La Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.]

El acuerdo de aprobación relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, y según el proyecto.

F. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web del Ayuntamiento.

G. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

[La reparcelación se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.]



SÉPTIMO. El Proyecto de Reparcelación que se presenta redactado por los arquitectos JOSÉ M^a DE CÁRDENAS DOMINGUEZ-ADAME y JAVIER OLMEDO GRANADOS, se refiere a la Unidad de Ejecución 1 del Sector CG-3, que se delimita a través del PROYECTO DE REDELIMITACION Y DIVISIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR CG-3 DEL PGOU DE ESPARTINAS, que se tramita paralelamente, por lo que la aprobación definitiva del Proyecto de Reoparcelación, dependerá de la previa aprobación de la Redelimitación de la citada Unidad de Ejecución.

El Proyecto de Reparcelación contiene la documentación que se relaciona 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.

Con fecha 11/12/25 se emite informe favorable del arquitecto técnico municipal.

Visto lo anterior sería viable:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL SECTOR CG-3 DEL PGOU DE ESPARTINAS redactado por los arquitectos JOSÉ M^a DE CÁRDENAS DOMINGUEZ-ADAME y JAVIER OLMEDO GRANADOS, presentado por la entidad LATINTOLO S.L.,.

SEGUNDO. Someter el proyecto de reparcelación a un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento, encontrándose asimismo a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento, a los efectos de que se presenten las alegaciones y sugerencias que se consideren pertinentes.

TERCERO. Proceder a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

Del presente informe se dará traslado ala Alcaldía para que traslade a la Junta de Gobierno la oportuna propuesta de resolución.

La Asesora Jurídica

