



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2025/25245
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UAT-ER1" (Uso Global Terciario) DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA

DOÑA MARÍA DOLORES MARTÍN-GIL GARCÍA, Secretaria General del Ayuntamiento de Molina de Segura (Murcia).

CERTIFICO: Que según consta del borrador del acta de la sesión Ordinaria de Junta de Gobierno Local, celebrada el día 20 de julio de 2026, la misma adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

8. EXPEDIENTE 2025/25245:

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN – PROYECTO DE REPARCELACIÓN. INFAGARRO S.L. Y DOS MÁS. APROBACIÓN INICIAL.

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2025/25245 de la Concejalía de Urbanismo, que copiada literalmente, dice:

“Dña. María de la Paloma Blanco Bravo, Concejala Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura, somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local la siguiente:

PROPUESTA

En relación con el presente expediente relativo a la aprobación del proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación de la Unidad de Actuación “UAT-ER1” del PGMO de Molina de Segura, emito el siguiente informe jurídico, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero: En fechas 20 y 22 de octubre de 2025, D. Francisco Javier Gómez Jimenez, en representación de Infagarro, S.L., con CIF: B73102345, presenta Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación de la Unidad de Actuación “UAT-ER1” del PGMO de Molina de Segura, para su tramitación. Y el 9 de marzo de 2026 presentan nuevamente la documentación firmada.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Segundo: El 1 de abril de 2026 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos emite el siguiente informe:

"Se presentan PROYECTO DE REPARCELACIÓN y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UAT-ER1" (Uso Global Terciario) DEL P.G.M.O. DE MOLINA DE SEGURA (Versión Febrero de 2026, Fecha de firma electrónica 09/03/2026), que se está gestionando por el sistema de concertación directa en virtud del Programa de Actuación presentado, que legitima el sistema de actuación por concertación directa, al incluir un convenio que regula las relaciones jurídicas entre los propietarios y asegura su responsabilidad solidaria ante la Administración, así como una distribución de los gastos de urbanización entre ellos (art. 204 de la LOTURM).

El Programa de Actuación tiene los contenidos establecidos en el art. 198 de la LOTURM.

El contenido del Proyecto de reparcelación se considera acorde con los criterios y contenidos establecidos en el artículo 201 de la LOTURM.

En la documentación de ambos proyectos se especifica que una de las fincas registrales que integran la Unidad de Actuación ha sido objeto de una compraventa recientemente, y en dicha compraventa existe una estipulación que afecta al presente expediente:

En virtud de la Estipulación Sexta de la Escritura de Compraventa de la Finca registral n.º22.957, otorgada por el Notario Don Antonio Palomero Álvarez-Claro en fecha 24 de octubre de 2024 con número de su Protocolo 1.870, en la que actúa como vendedor la mercantil Obras y Construcciones Inverness, S.L., y como compradora la mercantil Centro de Alimentación Frajavi S.L., "será de cuenta y cargo de la sociedad vendedora Obras y Construcciones Inverness, Sociedad Limitada el proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y las obras de urbanización del perímetro externo de la parcela objeto de la presente transmisión, asumiendo igualmente aquí la parte vendedora el coste que resulte de compensar al Ayuntamiento de Molina de Segura por la cesión obligatoria del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico resultante."

Esto implica que los gastos de urbanización y la monetización del 10% del aprovechamiento municipal que corresponde a Centro de Alimentación Frajavi S.L. serán asumidos por la empresa Obras y Construcciones Inverness, S.L.

El Programa de Actuación podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UAT-ER1, de acuerdo con el art. 202 de la LOTURM.

Dado que se está tramitando un Convenio urbanístico para la sustitución de la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad por una cantidad en metálico (Exp. 2025/25244), la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación y del Programa de Actuación deberá supeditarse, al menos, a que se haya acordado la exposición pública del borrador de Convenio; y la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Programa de Actuación, a que haya recaído la aprobación definitiva del Convenio.

Se informa favorablemente el Proyecto de Reparcelación y el Programa de Actuación presentados (Versión Febrero de 2026, Fecha de firma electrónica 09/03/2026) no habiendo inconveniente técnico en continuar con la tramitación del expediente."





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Legislación aplicable:

- *Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.*
- *El artículo 87. Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar, artículo 197. Sistemas de actuación integrada, artículos 198 a 200. Programa de actuación, artículos 201 a 203. Proyecto de Reparcelación, artículo 204. Sistema de Concertación Directa.*
- *Modificación Puntual de PGMO nº 74 (BORM de 13/11/2024).*
- *El Título III del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*
- *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Valoraciones.*
- *El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el Decreto de Alcaldía sobre la Junta de Gobierno Local de 22 de junio de 2023, Cuarto a).*
- *El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.*
- *Ordenanza III.5, reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa y de expedición de documentos administrativos. Artículo 6, Epígrafe tercero. 13.*

Fundamentación jurídica:

El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El presente proyecto de reparcelación se ampara en el PGMO de Molina de Segura que clasifica la Unidad de Actuación como Suelo Urbano No Consolidado de uso global Terciario y, según recoge la ficha urbanística, la norma zonal a aplicar es TC3-(RM-5). Las condiciones de edificación y uso de las parcelas de uso terciario están recogidas en la Modificación Puntual no estructural número 74 del PGMO de Molina de Segura, aprobada definitivamente en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2024 por el Pleno del Ayuntamiento, y publicada en el BORM n.º 264 de fecha 13 de noviembre de 2024. Las condiciones del resto de parcelas (sistema general de comunicaciones, viario, equipamiento y zona verde) vienen recogidas en las normas urbanísticas del Plan General.

Se presenta junto con el Proyecto de Reparcelación, para su tramitación conjunta, el Programa de Actuación (arts. 198-200 y 202.1 de la LOTURM), en el que los propietarios de





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

los terrenos actúan por el sistema de concertación directa (art. 204 de la LOTURM) incluyendo un convenio que regula las relaciones jurídicas entre los propietarios y asegura su responsabilidad solidaria ante la Administración, así como una distribución de los gastos de urbanización entre ellos.

El Convenio de monetización del diez por ciento del aprovechamiento municipal en dicha unidad de actuación, se encuentra en exposición pública mediante anuncio en el BORM de 13/04/2026.

El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la unidad de actuación. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.
- b) La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.
- c) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.
- d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.
- e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.
- f) No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en «pro indiviso» a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.
- h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.
- i) En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.
- j) El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

El proyecto de reparcelación contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta ley.
- b) Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de estos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- c) *Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.*
- d) *Cuenta de liquidación provisional.*
- e) *Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.*

Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

- a) *Transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso.*
- b) *Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.*
- c) *Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.*

Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal. La Escritura pública o el documento administrativo será inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cuanto al procedimiento, de conformidad con los artículos 199 (programas de actuación) y 202 (Proyecto de Reparcelación) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, y teniendo en cuenta que el Programa de Actuación y el Proyecto de Reparcelación, se aprueban conjuntamente, se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento y se someterá a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio inserto en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación inicial a la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.j) y 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el Decreto de Alcaldía de 22 de junio de 2023, Cuarto a).

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, la que suscribe propone la adopción de los siguientes:





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

ACUERDOS:

1º. Aprobar, con carácter inicial, el Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación de la Unidad de Actuación "UAT-ER1" del PGM de Molina de Segura, promovido por INFAGARRO, S.L., con fecha de firma electrónica 09/03/2026.

2º. Someter a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento.

3º. Notificar individualizadamente a los titulares que consten en el catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

4º. Liquidar la tasa de 576,02 € prevista en el artículo 6, Epígrafe tercero. 13 de la Ordenanza III.5, reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa y de expedición de documentos administrativos.

Molina de Segura, a fecha de la firma electrónica"

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los reunidos, adoptó el acuerdo de aprobar la propuesta que ha quedado transcrita en todos sus términos.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, libro la presente del borrador del acta y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Molina de Segura a fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

EL ALCALDE,
Firmado digitalmente por: JOSÉ ÁNGEL
ALFONSO HERNÁNDEZ
Fecha: 21/07/2026 11:20:38

LA SECRETARIA GENERAL
Firmado digitalmente por: MARÍA
DOLORES MARTÍN-GIL GARCÍA
Fecha: 21/07/2026 10:53:16

