EXPEDIENTE:	2025/EGE_02/000103
INTERESADO:	JUNTA COMPENSACIÓN UE3
ASUNTO:	EXPROPIACIÓN MOTIVOS URBANÍSTICOS

De acuerdo con lo ordenado por la Delegación de Gobierno Interior, Infraestructuras y Urbanismo, y en cumplimiento de lo establecido en el art. 172 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, por esta Asesoría Jurídica se procede a la emisión de informe jurídico de procedimiento, siendo que para la evacuación del mismo se tienen en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Con fecha 20/7/2025 (RE 8472), se presentó por quien se identifica como representante de la Junta de Compensación UE3 "LA CERCA", documento denominado "Proyecto de expropiación por tasación conjunta en el sector R-3 "La Cerca", del P.G.O.U. de Bollullos de la Mitación", firmado por Carlos Tassara de León, Jose Antonio Romero Gonzalez y Rafael Fuentes-Guerra López.

Ante dicha documentación se requirió subsanación técnico jurídica, habiéndose aportado la documentación en fecha 22/10/206 (RE 11435) con CSV IV77QLXD3BGIVPWNWYXGMHXH4A.

SEGUNDO. – De acuerdo con lo anterior, quien suscribe se remite a las consideraciones jurídicas recogidas en su **informe, de fecha 10/07/2026, con CSV IV76SL3ZHHWN56OYVRF4A33VEQ**, haciendo las siguientes consideraciones:

RELACIÓN DEFINITIVA DE FINCAS OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN.			
Finca 1:	**Finca registral:**	4261	3361917QB5336S0001WD
	Propietario:	RUES INVERSIONES SL (B41179375)	CL DAOIZ 69 Suelo
Finca 2:	**Finca registral:**	4262	3361916QB5336S0001HD CL
	Propietario:	RUES INVERSIONES SL (B41179375)	DAOIZ 71 Suelo
Finca 3:	**Finca registral:**	4263	3361915QB5336S0001UD
	Propietario:	RUES INVERSIONES SL (B41179375)	CL DAOIZ 73 Suelo
Finca 4:	**Finca registral:**	4264	3361914QB5336S0001ZD
	Propietario:	RUES INVERSIONES SL (B41179375)	CL DAOIZ 75 Suelo
Finca 5:	**Finca registral:**	4265	3361913QB5336S0001SD
	Propietario:	RUES INVERSIONES SL (B41179375)	CL DAOIZ 77 Suelo

TERCERO. – Consta igualmente en el expediente, Certificado debidamente firmado por Presidencia y Secretaría de la Junta de Compensación, que indica lo siguiente:

> *"(…) I. Que en fecha de 12 de diciembre de 2023 la Asamblea General de la Junta de Compensación quedó válidamente constituida en segunda convocatoria a las 19:30 horas y durante el punto 4º del Orden del día adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo: "Aprobar el Proyecto de Expropiación a aplicar a la entidad propietarias de parcelas RUES INVERSIONES, S.L. y solicitar su tramitación al Ayuntamiento."*
>
> *II. La Junta de Compensación encomendó la redacción del Proyecto de Expropiación y encomendó la solicitud su tramitación al letrado Carlos Manuel Tassara de León, col. ICAS nº 11.178, con despacho profesional en Sevilla, en avenida de la Palmera 19-D, 1ª planta. (…)"*

Código Seguro de Verificación	IV77QL3ZHEX5JFNOANFMM737BY	Fecha	22/10/2026 14:20:15
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONINO VELA RODRIGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77QL3ZHEX5JFNOANFMM737BY	Página	1/3

CUARTO. – Consta informe emitido por el Arquitecto Municipal, en fecha 22 de octubre de 2026, favorable para la tramitación del procedimiento.

QUINTO. - A efectos de recordatorio, se reproduce el procedimiento para llevar a cabo la tramitación del presente expediente, siendo el siguiente:

A. Por los servicios técnicos se procederá al estudio e informe del proyecto de expropiación que, en virtud del artículo 266.1 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 contendrá:

a) Determinación del ámbito territorial, con representación gráfica mediante un sistema de coordenadas georreferenciadas y con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación y descripción de los bienes conforme a lo establecido en el artículo 265.

c) Relación de titulares de bienes y derechos en el ámbito de la expropiación. Conforme a lo establecido en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

d) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo conforme a la legislación de valoraciones del suelo.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones. A estos efectos se considerarán las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, así como las ocupaciones temporales.

B. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en la sede electrónica municipal https://sede.bollullosdelamitacion.es, tablón electrónico municipal, además de en el portal de transparencia del Ayuntamiento https://bollullosdelamitacion.org/index.php/bollullos-abierto/portal-transparencia-bollullos, así con el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

C. Las tasaciones se notificarán también de forma individual a quienes en el expediente aparezcan como titulares de bienes o derechos, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

D. *La valoración deberá ajustarse a los criterios establecidos en los artículos 34 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre desarrollado en cuanto a métodos y técnicas de valoración en Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.*

E. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del Pleno.

F. El Acuerdo de aprobación del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual

Código Seguro de Verificación	IV77QL3ZHEX5JFNOANFMM737BY	Fecha	22/10/2026 14:20:15
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONINO VELA RODRIGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77QL3ZHEX5JFNOANFMM737BY	Página	2/3

podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. **El órgano competente es el PLENO.**

G. En caso de disconformidad la Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía a efectos de fijar el justiprecio que se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de aplicación.

H. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

I. El Acuerdo de aprobación del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en plazo máximo de seis meses desde la iniciación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

J. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, la Administración podrá proceder a la ocupación del bien. El reconocimiento de la obligación y la ordenación de pago del justiprecio corresponderán a la Alcaldía, así como a la suscripción de la correspondiente acta de pago y ocupación.

En todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste, incrementado en un diez por ciento en concepto de bonificación por avenencia.

CONCLUSIÓN.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, y contando con el informe técnico favorable que indica el cumplimiento de los parámetros recogidos en la normativa vigente, o en su caso, la determinación de otros parámetros técnicos a ser subsanados, **considera quien suscribe que la documentación obrante en el expediente es suficiente para la tramitación del Acuerdo de aprobación por el Órgano Competente**.

En Bollullos de la Mitación, a fecha de la firma electrónica.

Fdo.- Antonino Vela Rodriguez.

Asesoría Jurídica.

Código Seguro de Verificación	IV77QL3ZHEX5JFNOANFMM737BY	Fecha	22/10/2026 14:20:15
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ANTONINO VELA RODRIGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77QL3ZHEX5JFNOANFMM737BY	Página	3/3