

MARIA LOURDES PIÑA MARTIN, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA N.º 4149/2023, DEL 17 DE JUNIO

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión Ordinaria, celebrada el día 28 de abril de 2025, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

4. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 45/2024/PLAN.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO RELATIVA A INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN MEDIANTE CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUP A-3 “EL PINTO” DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA EN EL NÚCLEO DE ALMAYATE (EXP. 45/2024-PLAN). APROBACIÓN INICIAL DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Vista la propuesta presentada por el Concejal Delegado de Urbanismo y Arquitectura, de fecha 21 de abril de 2025, en la que se contiene:

I.- Se da cuenta del expediente de iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) y proyecto de Bases y Estatutos por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUP A-3 “El Pinto” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Almayate, promovido por propietarios que representan el 85,6477 % de la superficie de la unidad.

II.- Tras error material en el anterior informe, con fecha 21 de abril de 2025 se ha emitido Informe del Jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del siguiente tenor:

“ASUNTO: Informe sobre iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUP A-3 “El Pinto” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Almayate (exp. 45/2024-PLAN). Aprobación inicial de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.

INTERESADO: Propietarios representando el 85,6477 % de la superficie de la unidad.

Recibido por el registro general de entrada de documentos escrito de iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) y proyecto de Bases y Estatutos por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUP A-3 “El Pinto” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Almayate, a instancia de los propietarios que dicen representar el 85,6477 % de la superficie de la unidad, se procede a informar a efectos de la aprobación inicial del expediente después de la cumplimentación de requerimientos efectuados en Informe de 10/12/2024.





Por el técnico que suscribe se ha procedido a examinar la documentación presentada en fecha 2 de enero de 2025 y analizada la misma se concluye con el siguiente informe que se emite conforme al art 172 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre.

Normativa de aplicación.-

La normativa urbanística de aplicación viene constituida esencialmente por la vigente Ley 7/20121 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el 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.(RGLISTA), debiendo igualmente tenerse en cuenta el RD 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 y la normativa estatal de suelo (TRLS/2015).

Informe.-

I.- Uno de los sistemas de actuación previstos en la vigente legislación urbanística para la ejecución y gestión del planeamiento u ordenación urbanística es el llamado “sistema de compensación”, sistema tradicional en el urbanismo español de gestión directa privada (art 100 LISTA y 208 y 211 RGLISTA), caracterizado porque las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística aplicable.

II.- Este sistema de compensación admite tres modalidades (art 211 RGLISTA):

- a) modalidad suscrita por todos los propietarios*
- b) modalidad simplificada y*
- c) modalidad Junta de Compensación (esto es, constituyéndose la Administración actuante y los responsables de la ejecución en Junta de Compensación).*

En el presente caso resulta que la iniciativa esta suscrita por una Comisión Gestora integrada por propietarios-titulares de un porcentaje superior al 50 % de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución ; dicha afirmación queda determinada así en la estructura de la propiedad y notas simples registrales presentadas.

III.- En la iniciativa de establecimiento del sistema de compensación en su modalidad Junta de Compensación la iniciativa debe acompañarse de:

- a) Un proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación con el contenido mínimo recogido en el artículo 218.*
- b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.*
- c) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 RGLISTA por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.*

Se cumplen los requisitos expuestos y se advierte que deberá aportarse la garantía en la cuantía validada por los Servicios Tecnicos Municipales para que la aprobación de la iniciativa sea efectiva



II.- *El proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación debe contener las circunstancias mínimas exigidas por el art. 218 y 131.4 del RGLISTA, esto es:.*

- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.*
- b) Administración actuante.*
- c) Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.*
- d) Duración.*
- e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas en el Reglamento.*
- f) Podrán regularse las condiciones de incorporación de una empresa urbanizadora.*
- g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de las actuaciones de transformación urbanística a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.*
- h) Condiciones de representación, tanto de los propietarios como de las demás personas físicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los cotitulares de una finca o derecho. También se recogerán las condiciones de representación de la Administración actuante.*
- i) Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.*
- j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.*
- k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.*
- l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.*
- m) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.*

EL PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN, igualmente contiene las determinaciones mínimas recogidas en el art. 218 del RGLISTA con las observaciones que a continuación se mencionan, esto es:



- a) Los **compromisos de plazos de ejecución** totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.
- b) La **previsión de incorporación de los propietarios**, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- c) La previsión de que los **propietarios que no deseen incorporarse** a la gestión del sistema puedan **solicitar la expropiación de sus terrenos**, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y de expropiación forzosa.
- d) La previsión de que los **propietarios que no opten** por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a **reparcelación forzosa**.
- e) **Oferta de adquisición del suelo** de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- f) **Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización** mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.
- g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.
- h) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Estas circunstancias quedan determinadas en el proyecto presentado, debiéndose emitir, antes de la aprobación definitiva informe técnico sobre el valor de los aprovechamientos determinado en las Bases.

III.- La tramitación del Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación se ajustará al siguiente procedimiento previsto en el art 219 RGLISTA que tiene los siguientes trámites:

1º.- Presentación de la iniciativa suscrita por los propietarios- titulares de un porcentaje superior al 50 % de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y suelo exterior que deba hacer efectivos sus derechos en la misma (en su caso) junto al proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación con el contenido mínimo recogido en el artículo 218.; justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante y Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 RGLISTA por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

2º.- En el plazo de veinte días desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

- a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.
- b) Aprobación inicial de los estatutos y bases de la actuación de transformación urbanística.





Dicho acuerdo debiera ser adoptado por la Junta de Gobierno Local en base a lo dispuesto en el art 127.1.d) de la vigente Ley de Bases de Régimen Local.

3º.- Con la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, se acordará someter la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública (mediante anuncio en el BOP y portal web municipal), así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la Junta de Compensación.

Se considerarán como interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución, los titulares de sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

4º.- Simultáneamente al trámite previsto en el artículo 132.5 (contestación de alegaciones, designación de representante municipal y requerimiento para la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública) la Administración actuante resolverá la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación. El plazo máximo para aprobar dicha iniciativa será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, pudiendo proceder al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación prevista en el artículo 132.

5º.- El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7. En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación.

6º.- Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7, esto es, se trasladará copia de la escritura y estatutos al Ayuntamiento de Vélez-Málaga para proceder, en su caso, a la aprobación definitiva de la Junta de Compensación y acuerdo de constitución de la Junta de Compensación: El acuerdo de aprobación definitiva y las bases de actuación se publicarán en el BOP con las modificaciones introducidas en la información pública, audiencia e informes. Igualmente se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado la escritura de constitución que podrán consentir su incorporación a la Junta en el plazo de 1 mes desde la notificación y se deberá dar traslado de ellas escrituras de adhesión al Ayuntamiento para su aprobación e inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Conclusión:

A la vista de lo anterior, se propone que por la Junta de Gobierno Local (art 127.1.d) LBRL) se acuerde:

PRIMERO.- ADMITIR A TRÁMITE la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) de la Unidad de Ejecución única del sector SUP A-3 “El Pinto” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Almayate, a instancia de La Comisión Gestora integrada por los propietarios que representan el 85,6477% de la superficie de la unidad (exp 45/2024-PLAN),

SEGUNDO.- APROBAR INICIALMENTE los estatutos y bases de la actuación por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUP A-3 “El Pinto” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Almayate .



TERCERO.- SOMETER la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública mediante anuncio en el BOP y portal web municipal, así como dar audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, para que formulen alegaciones, requiriéndoles para su incorporación a la Junta de Compensación.

Se considerarán como interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución y, en su caso, los titulares de sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

Es cuanto el técnico que suscribe informa; no obstante, el órgano competente decidirá lo más conveniente al interés general.”

Vista la documentación presentada por los interesados y el Informe Jurídico de fecha 21 de abril de 2025 , se eleva a La Junta de Gobierno Local (...).”

Visto que obra en el expediente informe jurídico emitido por el Jefe del Servicio Jurídico de fecha 21 de abril de 2025.

La Junta de Gobierno Local, como órgano, competente, en virtud de lo establecido en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, **por unanimidad**, adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- ADMITIR A TRÁMITE la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) de la Unidad de Ejecución única del sector SUP A-3 “El Pinto” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Almayate , a instancia de La Comisión Gestora integrada por los propietarios que representan el 85,6477% de la superficie de la unidad (exp 45/2024-PLAN),

SEGUNDO.- APROBAR INICIALMENTE los estatutos y bases de la actuación por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUP A-3 “El Pinto” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Almayate.

TERCERO.- SOMETER la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública mediante anuncio en el BOP y portal web municipal, así como dar audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, para que formulen alegaciones, requiriéndoles para su incorporación a la Junta de Compensación conforme a las alternativas previstas legalmente.

Se considerarán como interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución y, en su caso, los titulares de sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

Se advierte que previamente a la aprobación definitiva se deberá ratificar por los Técnicos Municipales la valoración estimada de los aprovechamientos a efectos de lo previsto en la Base de Actuación Décima y que dicha valoración, en defecto de acuerdo de los interesados, se atenderá a los criterios valorativos establecidos en la legislación de suelo y valoraciones y



así se deberá determinar en el proyecto de reparcelación. Igualmente se aportará la garantía prevista en la Ley 7/2021 (LISTA) y reglamento de desarrollo de la misma (RGLISTA).

Y para que así conste, expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Alcalde, con la salvedad contenida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, en Vélez-Málaga.

