

ASUNTO: Propuesta de Convenio Urbanístico y Memoria Justificativa de la Ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp. 8/2024).

Con fecha 15/01/2026 y registro de entrada en esta Administración 2026002493, D. Antonio Garvín Salazar, presenta propuesta de convenio urbanístico y memoria justificativa de la unidad de ejecución UE-2A del sector SUP.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga.

Con fecha 13/02/2026 y registro de entrada en esta Administración 2026002493, presenta nueva propuesta de convenio urbanístico que sustituye a la anterior de fecha 15/01/2026.

Con fecha 24/02/2026 se emite **informe jurídico** del siguiente tenor literal:

"ASUNTO: Propuesta de Convenio Urbanístico y Memoria Justificativa de la Ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp. 8/2024).

Con fecha 15/01/2026 - número de Registro 2026002493-, Don Antonio Garvín Salazar, arquitecto, actuando en nombre y representación de los propietarios de la UE.2-A del SUP.VM-17 del PGOU, que conjuntamente con la Administración, son titulares del 100% de los derechos a materializar en la unidad de ejecución UE.2-A, así como titulares de parte de los terrenos pertenecientes al Sistema General SG.T-9, presenta Propuesta de Convenio Urbanístico y Memoria Justificativa de la Ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp.8/2024).

Con fecha 13/02/2026 - número de Registro 2026002493-, presenta nueva Propuesta de Convenio Urbanístico que sustituye la anterior.

I.- Antecedentes.-

Con carácter previo al análisis del documento es preciso destacar los siguientes aspectos:

1- Desde el punto de vista procedimental:

- Con anterioridad a la Propuesta de Convenio Urbanístico presentada en el presente año, Don Antonio Garvín Salazar, actuando en nombre y representación de los propietarios de la UE.2-A del SUP.VM-17 del PGOU, el 5/03/2024 -número de registro de entrada 2024015155-, presenta Propuesta de Convenio Urbanístico de Ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 del PGOU, junto con una Memoria expositiva y justificativa del mismo, solicitando el inicio de los trámites para suscribir el mismo.

- En fecha 23/09/2024 se emite informe jurídico favorable al borrador de Convenio Urbanístico de la Ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez- Málaga (exp. 8/2024) y las Bases de ejecución que se contienen en el mismo.

- Por Resolución n.º 2024005581 de 26/09/2024 se acuerda someter a información pública por un plazo de 20 días el Convenio Urbanístico de ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 (Expediente 8/2024-PLAN), mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página Web de esta Administración, así como notificación individual a los titulares de terrenos en dicha Unidad. Por motivos ajenos a esta Unidad de Urbanismo, no se lleva a cabo la información pública.

2.- Actuaciones urbanísticas previas, que han originado la presentación de ambas Propuesta de Convenio Urbanístico:

- Con fecha 6 de febrero de 2006 se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.VM-17 publicándose este acuerdo el 30 de marzo de 2006 en el Boletín Oficial de la Provincia.

- Con fecha 19 de febrero de 2.007 se aprobó definitivamente la división en dos unidades de ejecución del sector publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. el 12 de marzo de 2.007.

- Con fecha 12 de junio de 2.008 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. el 17 de junio de 2.008.

- Ante la falta de ejecución de los actos necesarios para materializar las determinaciones del Planeamiento, los propietarios que presentan el Convenio solicitan la división en dos unidades de la Unidad de Ejecución 2 del sector, el mantenimiento del Sistema de Actuación de compensación previsto para la UE.2-A y el establecimiento del de cooperación para la UE.2-B.

- La Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente con fecha 27 de noviembre de 2.023 y definitivamente con fecha 30 de septiembre de 2.025 el Proyecto de División de la Unidad de Ejecución 2 del sector SUO:VM-17 en las dos unidades denominadas UE.2-A y UE.2-B.

II.- Diferencias entre la propuesta de Convenio Urbanístico y Memoria justificativa presentados en el año 2026, y, los presentado el 5/03/2024 (sobre el que se dictó resolución n.º 2024005581 de 26/09/2024 acordando someter el mismo a información pública).

Del examen de ambas propuestas de Convenio presentadas, se concluye que las variaciones son las siguientes:

Propuesta Convenio Urbanístico de 13/02/2026 Propuesta Convenio Urbanístico de 05/03/2024	Propuesta Convenio Urbanístico de 13/02/2026 Propuesta Convenio Urbanístico de 05/03/2024
La intervención en la propuesta de Convenio de los propietarios es en calidad de titulares de la UE.2-A y titulares de terrenos que forman parte del SGV.T-9 (cláusula primera).	La intervención de los propietarios es como titulares de la UE.2-A (cláusula primera)
Base 7ª Valoración del aprovechamiento: 284,2 €/m2t urbanizado	Base 7ª Valoración del aprovechamiento:de 126,32 €/m2t
Base 9ª Criterios de valoración de las fincas resultantes: 284,24 €/m2t urbanizado, en base a la Base 7ª, al que restando los costos unitarios de implantación, según Proyecto de División de la Unidad de Ejecución UE.2 aprobado (39,72 €/m2t) resulta un valor de repercusión de 244,52 €/m2t sin urbanizar.	Base 9ª Criterios de valoración de las fincas resultantes:126,32 €/m2t, en base a la Base 7ª.
Base 15ª Plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades (en el convenio de 05/03/2024 se regulaba en la Base 16ª con el mismo contenido que el actual).	Base 15ª Garantías económicas.
Base 16ª : Cuenta de liquidación. (en el convenio de 05/03/2024 se regulaba en la Base 17ª con el mismo contenido que el actual)	Base 16ª: Plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades
Cláusula Cuarta Solvencia económica y técnica. Incluye en este apartado, la garantía de ejecución mediante aval 42.838,37 €) correspondiente al 7% de los costos de implantación (611.976,77 €) según Proyecto de División de la UE aprobado.	Sometimiento del Convenio al artículo 9 de la LISTA y 49 y 50 de la LRJSP

Las restantes determinaciones son coincidentes en ambas propuestas, con un plazo de vigencia hasta la completa ejecución de sus previsiones, no superando el plazo de 4 años, conforme la legislación aplicable, prorrogable por una sola vez por idéntico plazo.

En cuanto a la diferencia entre las Memorias justificativas, se ha de señalar que reside en que la Memoria y Propuesta de Convenio del año 2026, es presentada por los propietarios, conjuntamente con la Administración, del 100% de los derechos a materializar en la unidad de ejecución UE.2-A y como titulares de terrenos que forman parte del Sistema General Viario SGV.T-9 que se incluyen en la misma área de reparto que el sector SUP.VM-17 donde se ubica la unidad de ejecución y podrían ser objeto de compensación con los excesos de la misma.

Igualmente, se incluye en el apartado 2.2 "Justificación del Convenio" de la Memoria, que la ejecución y desarrollo de la unidad de ejecución, hará posible " la adquisición mediante compensación de los terrenos del SG.T-9 en los cuales está interesada la Administración para dar continuidad hacia el sur al camino del Higueral (...).

III.- Sistema de Compensación a través de Convenio Urbanístico. El artículo 103.7 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía (LISTA), respecto al establecimiento del sistema de compensación, señala que no es necesaria la Junta de Compensación si la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.

En el mismo sentido, el artículo 212.1 "Iniciativa y establecimiento del sistema" incluido en la Subsección 2ª. "Modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios" 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 (RGLISTA),

Como ha quedado dicho, tanto en el Convenio Urbanístico presentado en fecha 15/01/2026, como en el anterior, se manifiesta que los propietarios firmantes del Convenio son los titulares, conjuntamente con la Administración, del 100% de los derechos a materializar en la unidad de ejecución UE.2-A.

En cuanto a la naturaleza jurídica, características y efectos de los Convenios Urbanísticos de Ejecución, nos remitimos al informe jurídico de fecha 23/09/2024 donde se analiza, de forma pormenorizada, estas cuestiones a través del estudio de los preceptos aplicables de la LISTA y Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas, a fin de evitar reiteraciones innecesarias.

IV.- Documentación que debe aportarse junto a la iniciativa en la modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios. Conforme el apartado 2 del citado artículo el artículo 212.1 del RGLISTA, la iniciativa se formalizará presentando ante la Administración actuante la siguiente documentación:

- 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.

Los plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades se encuentran recogido en la Base 15ª de la propuesta de convenio.

No obstante, existe un error toda vez que en el apartado 1 de la Base 15ª señala que "La presentación del Proyecto de Reparcelación de la UE.2-B en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Vélez-Málaga se efectuará en el plazo máximo de un mes contado a partir de la aprobación de la División de la unidad de ejecución", cuando el proyecto de reparcelación de la UE.2-B, ha sido presentado (la última versión) en noviembre de 2025.

- 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.

Se recoge en la cláusula cuarta de la propuesta de convenio urbanístico de ejecución.

- c) Cuando sea persona propietaria única una propuesta de proyecto de reparcelación y potestativamente una propuesta de proyecto de urbanización. (no es de aplicación al ser varios los propietarios).

- d) Cuando no sea persona propietaria única, los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación, aportando la propuesta de convenio urbanístico de ejecución, y potestativamente las propuestas de proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

El proyecto de reparcelación de la UE.2-A ha sido presentado en enero de 2026 junto con la propuesta de convenio urbanístico.

- e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

La garantía económica está prevista en la cláusula cuarta de de la propuesta de convenio urbanístico de ejecución, en los términos siguientes: "Como garantía de ejecución los propietarios aportarán garantía mediante aval de cuarenta y dos mil ochocientos treinta y ocho euros y treinta y siete céntimos (42.838,37 €) que corresponden al 7% de los costos de implantación que son de seiscientos once mil novecientos setenta y seis euros y setenta y siete céntimos (611.976,77 €) conforme se determina en el Proyecto de División de la UE aprobado".

Al respecto, conforme el artículo 195.4 del RGLISTA **la garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema.**

El artículo 102. 2 de la LISTA, determina que el sistema de compensación quedará establecido:

a) Con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o **con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.**

En el mismo sentido, el artículo 212. 6 del RGLISTA.

Consecuentemente, la garantía deberá estar constituida en el momento de la suscripción del Convenio Urbanístico.

Visto lo anterior, se puede concluir que se encuentran todos las determinaciones que requiere la normativa de aplicación.

V.- Procedimiento.- Respecto al establecimiento del sistema de compensación a través de la suscripción de convenio urbanístico por la totalidad de los propietarios, la norma urbanística no regula, expresamente, el procedimiento a seguir. No obstante, el artículo 17.5 del RGLISTA, previene respecto a los convenios lo siguiente:

d) Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente **deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.**

e) **El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de la Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.**

Por su parte, el art. 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece un plazo mínimo de información pública de 20 días, debiendo realizarse por anuncio en Diario Oficial, señalando el lugar de exhibición y debiendo estar a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, sin perjuicio de que también pueda publicarse de otra formas o por otros medios.

En otro orden, el artículo 212, en su apartado 4 del RGLISTA, precisa la necesidad de emisión de informe técnico y jurídico, antes de la adopción de cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.

b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

Igualmente, en virtud del artículo 16.5 b) del Reglamento Orgánico Regulador de los Niveles esenciales de la Organización Municipal del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, una vez finalizada la información pública, será necesario trasladar el expediente administrativo a la Asesoría Jurídica municipal a efectos de que se emita el preceptivo informe.

Por tanto, en resumen de lo anterior, los iter procedimentales a seguir serán los siguientes:

1ª.- Emisión de informe técnico municipal.

2º.- Información pública en un plazo de 20 días mediante publicación en el BOP Málaga y en la web municipal.

3º.- Traslado a la Asesoría Jurídica municipal para la emisión de informe.

4º.- Aprobación, en su caso, del Convenio, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

5º.- Firma o suscripción del Convenio por el Sr. Alcalde Presidente.

6º.- Publicación del acuerdo de aprobación del convenio, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro antes mencionado, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados (art.17.5 del RGLISTA y 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

7º.- Depósito del convenio y acuerdo de aprobación, en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

VI.- Competencia.- En esta fase procedimental inicial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.4 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), y en virtud de la delegación efectuada por el Sr. Alcalde mediante Decreto 4151/2023 de 19 de junio, la competencia corresponde al Concejal-Delegado de Urbanismo y Arquitectura, sin perjuicio de que la aprobación definitiva del expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local en aplicación del artículo 127.1 d) de la LBRL.

CONCLUSIÓN.- Por cuanto antecede, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.4 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en virtud de la delegación efectuada por el Sr. Alcalde mediante Decreto 4151/2023 de 19 de junio, se propone al Concejal-Delegado de Urbanismo y Arquitectura, que previa emisión de informe técnico favorable, si lo estima oportuno, adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- ADMITIR a trámite la Propuesta de Convenio Urbanístico presentada presentada por D. Antonio Garvín Salazar el 13/02/2026 - número de Registro 2026002493, y Memoria Justificativa de la Ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp. 8/2024) en fecha 15/01/2026 actuando en nombre y representación de los propietarios de la UE.2-A del SUP.VM-17 y parte del SG-T-9.

SEGUNDO.- SOMETER el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, con notificación personal a los titulares de terrenos en dicha Unidad.

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

Con fecha 24/02/2026, se emite **informe técnico** del siguiente tenor literal:

"Asunto: Propuesta de Convenio Urbanístico para el establecimiento del Sistema de Compensación en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE.2A del SUO.VM-17 del PGOM de Vélez-Málaga.

Interesado: GUERRERO FOOD SERVICE y NATURAL TROPIC SL.

Expte: 8/24-PLAN.

Antecedentes.

Con fecha registro de entrada 13/02/2026 y n.º de documento 2026009433, se presenta por D. Antonio Garvín Salazar, en representación de GUERRERO FOOD SERVICE y NATURAL TROPIC SL., la Propuesta de Convenio Urbanístico para el establecimiento del Sistema de Compensación en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE.2A del SUO.VM-17 del PGOM de Vélez-Málaga.

El sector urbanizable SUO.VM-17 "Camino del Higueral" aparece contenido en el PGOM aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPT con fecha 27 de julio de 1996; el Plan Parcial de dicho sector se aprobó definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal el 6 de febrero de 2.006 y publicado en el BOP el 30 de marzo del mismo año. Con fecha 19 de enero de 2007 se aprobó definitivamente la división del sector en dos unidades de ejecución, publicada en el BOP el 12 de marzo del mismo año.

Con fecha 30 de septiembre de 2025 se aprueba por la Junta de Gobierno Local, la División de la Unidad de Ejecución 2 en las dos unidades denominadas UE.2A y UE.2B; manteniendo el Sistema de Actuación de compensación para la UE.2A.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 212.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), el Técnico que suscribe procede a emitir el siguiente **Informe técnico**:

Análisis del documento.

La propuesta de convenio presentada tiene por objeto determinar las condiciones y términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística en el ámbito de la UE.2A, adecuándose al Plan Parcial tramitado en desarrollo del PGOM, y la División Poligonal de la Unidad de Ejecución 2; siendo finalidad llevar a cabo la actividad de ejecución mediante sistema de compensación mediante gestión directa suscrita por la totalidad de los propietarios, incluidos los de sistemas generales que han de hacer efectivo su derecho en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

En la cláusula primera se recoge que el convenio se suscribe por la totalidad de propietarios, incluidos los de sistemas generales que han de hacer efectivo su derecho en el ámbito de la Unidad de Ejecución; condición ésta exigida por el artículo 103.7 de la LISTA para obviar la constitución de la Junta de Compensación. Para la aprobación del convenio quedará acreditada la titularidad de los terrenos por los firmantes del mismo.

En el documento se definen compromisos de urbanización, plazos y garantías, previéndose la asunción íntegra de las cargas de urbanización por los propietarios, incluidas las correspondientes a la unidad de ejecución UE.2B, derivadas de la aprobación de división poligonal de la Unidad de Ejecución 2 en las unidades UE.2A y UE.2B.

El convenio no sustituye al proyecto de reparcelación ni al proyecto de urbanización. Y, conforme a lo exigido en el artículo 212 del RGLISTA, establece como garantía económica para asegurar la

ejecución de la actuación, la cantidad de 42.838,37 €, correspondiente al 7% de los costos de urbanización de la Unidad según lo recogido en el antes citado documento de división poligonal de la Unidad de Ejecución 2.

Por último, en cuanto a la valoración realizada de la unidad de aprovechamiento se refiere, la misma se ajusta a los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones.

Conclusión.

La Propuesta de Convenio Urbanístico para el establecimiento del Sistema de Compensación en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE.2A del SUO.VM-17 del PGOM de Vélez-Málaga es conforme con la ordenación urbanística vigente y con la normativa aplicable, resultando técnicamente viable, sin perjuicio de los trámites administrativos posteriores legalmente establecidos.

Es cuanto cabe informar en la materia competencia de esta Sección"

Por el presente y en uso de las atribuciones que me confiere la legislación vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el art 124.4 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, y en virtud de la delegación del Sr Alcalde efectuada mediante Decreto de Alcaldía n.º 4151/23, de 19 de junio (modificado por los siguientes decretos: 4188/2023 de 23 de junio, 6721/2023 de 30 de octubre, 6974/2023 de 9 de noviembre, 4615/2024 de 31 de julio y 8139/2024 de 23 de diciembre).

HE RESUELTO:

PRIMERO.- ADMITIR a trámite la Propuesta de Convenio Urbanístico presentada presentada por D. Antonio Garvín Salazar el 13/02/2026 - número de Registro 2026002493,y Memoria Justificativa de la Ejecución de la UE.2-A del SUP.VM-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (exp. 8/2024) en fecha 15/01/2026 actuando en nombre y representación de los propietarios de la UE.2-A del SUP.VM-17 y parte del SG-T-9.

SEGUNDO.- SOMETER el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, con notificación personal a los titulares de terrenos en dicha Unidad.

Vélez-Málaga, 9 de marzo de 2026

Firmado electrónicamente por Celestino Rivas Silva,
Concejal Delegado de Urbanismo y arquitectura,
el 09/03/2026, a las 14:53:54.