

MARIA LOURDES PIÑA MARTIN, CONCEJAL-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 7 de julio de 2025, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

4. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 41/2024/PLAN.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL SOBRE ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN MEDIANTE CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUP T3 “CASA FUERTE” DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA EN EL NÚCLEO DE TORRE DEL MAR. APROBACIÓN INICIAL DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA DE INTERESADOS (EXP. 41/24-PLAN).

Dada cuenta de la propuesta del concejal delegado de Urbanismo y arquitectura, de fecha 30 de junio de 2025, donde consta:

“I.- Se da cuenta del expediente sobre **iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUP T3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Torre del Mar (exp. 41/24-PLAN) con objeto de admitir a trámite la iniciativa y proceder a la aprobación inicial de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.**

II.- Se ha emitido en el expediente Informe jurídico que recoge los antecedentes y fundamentos para la adopción del acuerdo 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 T3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Torre del Mar (exp. 41/24-PLAN).Aprobación inicial de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.

INTERESADO: Constructora Promotora Biznalar S.L., propietaria del sector representando el 53,98 % de la superficie de la unidad.

Se recibió en fecha 16/9/2024 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 de la Unidad de Ejecución Unica del sector SUP T-3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga, a instancia de los propietarios que dicen representar el 53,98 %de la superficie de la unidad: Despues de informe juridico y oficio de requerimiento de subsanación, por el técnico que suscribe se ha procedido a examinar la documentación reformada presentada en fecha 21/02/2025 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 urbanistica y la normativa estatal de suelo (TRLS/2015).

Informe.-

I.- Uno de los sistemas de actuación previstos en la vigente legislación urbanistica 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 urbanistica 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 certificaciones 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.

Con la documentación reformada presentada se cumplen los requisitos expuestos y se advierte que deberá aportarse la garantía en la cuantía del 7% de los gastos de urbanización totales (3.644.087,98 €) 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 proyecto presentado y documentación reformada, debiéndose hacer constar que la valoración de los aprovechamientos a efectos de la oferta de adquisición de suelo a los propietarios que no suscriban la iniciativa (o en cuanto a la oferta de compensación de costes de urbanización) no vinculará en ningún caso a la Administración actuante a efectos del proyecto de reparcelación respecto a las posibles diferencias de aprovechamiento que puedan resultar del proyecto de equidistribución.

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 deberá 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.(...)”

Visto que en el expediente obra informe jurídico emitido por el jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, de fecha 27 de junio de 2025, que cuenta con la conformidad del director de la Asesoría Jurídica.

Por todo cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, como órgano competente en este asunto de conformidad con lo establecido en el art. 127.1.d) LBRL, **por mayoría**, con la abstención del Sr. García López que se ausentó en el transcurso del debate, **aprueba la propuesta y, en consecuencia, adopta los siguientes acuerdos:**

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 T-3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga(exp 41/2024-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 T-3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga.

TERCERO.- SOMETER la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública durante veinte días mediante anuncio en el BOP y portal web municipal, así como dar audiencia por el mismo plazo a los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, para que formulen alegaciones, requiriéndoles para su incorporación a la Junta de Compensación en alguna de las formas siguientes:

a) 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.

b) Si se trata de propietarios que no desean incorporarse a la gestión del sistema, se les requiere para que 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.

c) Comunicar a los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores que quedarán sujetos a parcelación forzosa.

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.

Advertir que deberá presentarse la garantía del 7% de los gastos de urbanización totales para que la aprobación de la iniciativa sea efectiva.

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.

Firmado electrónicamente por
Jesús Lupiañez Herrera,
Alcalde,
el 07/07/2025 a las 16:37:35.

Firmado electrónicamente por
Mª Lourdes Piña Martín,
Secretaria de la
Junta de Gobierno Local,
el 07/07/2025, a las 14:08:56.