



RESOLUCIÓN

Dada cuenta del expediente nº 202/2024 (ES202) del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras y,

RESULTANDO: que consta informe de fecha 30 de agosto de 2024, sobre ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA SUNC-O-BM.3 “GOLF”, cuya parte expositiva es del siguiente tenor literal:

“En el expediente de referencia, con fecha 19 de marzo de 2024, la mercantil Verificaciones Técnica de Obras S.L. ha presentado para su aprobación los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SUNC-O-BM.3 “GOLF”.

A la vista de la citada solicitud, se emite el siguiente informe jurídico en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre, aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 19 de enero de 2024, la mercantil Verificación Técnica de Obras S.L. ha presentado para su aprobación los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SUNC-O-BM.3 “GOLF”, al ser propietaria del 75,98% de los terrenos del sector.

SEGUNDO.- Con fecha 25 de julio de 2024, el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente el estudio de detalle del SUNC-O-BM.3 “GOLF, promovido por Verificación Técnica de Obras S.L.

Respecto a la estructura de la propiedad, se indica que Verificación Técnica de Obras S.L. tiene el 75,98% y la mercantil Restaura 3000 S.L. ostenta el 24,02%.

TERCERO.- Con fecha 1 de agosto de 2024, ha sido aportado al expediente garantía por importe de 23.402,41 euros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 9.2 a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en la ley. A estos efectos, podrán constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 03/09/2024 09:29 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: CASERO NAVARRO, CARMEN Fecha Firma: 03/09/2024 14:46 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 04/09/2024 10:01 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 04/09/2024 10:07 Emitido por: FNMT-RCM





SEGUNDO.- El artículo 89.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, señala que corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.

El apartado tercero, indica que en caso de gestión privada, podrán realizar los actos de ejecución las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, a través de entidades urbanísticas colaboradoras, cuando así esté previsto en esta ley. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por la Administración. Dicha aprobación se ajustará a las reglas particulares establecidas para las distintas entidades que se definen en la presente ley.

El artículo 101.1 y 2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que en el sistema de compensación, 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 urbanístico aplicable. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación.

TERCERO.- En cuanto a los presupuestos de la actividad de ejecución, establece el artículo 90.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que la ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación de este y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución.

Con fecha 25 de julio de 2024, el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente el estudio de detalle del SUNC-O-BM.3 “GOLF, promovido por Verificación Técnica de Obras S.L.

CUARTO.- El artículo 102.1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía señala que la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a las personas que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación.

La mercantil Verificación Técnica de Obras S.L., en la solicitud presentada manifiesta que ostenta el 75,98% de la propiedad del sector.

QUINTO.- En cuanto al contenido, las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 03/09/2024 09:29 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: CASERO NAVARRO, CARMEN Fecha Firma: 03/09/2024 14:46 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 04/09/2024 10:01 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 04/09/2024 10:07 Emitido por: FNMT-RCM





deberá atenerse a lo establecido en el artículo 218 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

En cuanto a la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimatorios de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la administración actuante, consta en el expediente del Estudio de Detalle aprobado informe de sostenibilidad económica y el estudio económico financiero.

Asimismo consta notas registrales de las fincas objeto del mismo.

En cuanto a la redacción del estudio de detalle aprobado, el mismo ha sido confeccionado por Asenjo y Asociados, Arquitectura Ingeniería y Urbanismo, S.L.P. siendo el arquitecto director Ángel Asenjo Díaz.

SEXTO.- En cuanto al procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación, se encuentra regulado en el artículo 219 del citado Reglamento 550/2022, de 29 de noviembre.

SÉPTIMO.- El artículo 101.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que el sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas, o no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

Por su parte, el apartado cuarto indica que se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

OCTAVO.- En cuanto a los Estatutos y Bases de Actuación presentado por mercantil Verificación Técnica de Obras S.L., entendemos que se ajustan a derecho, por lo que procede aprobar inicialmente.

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 03/09/2024 09:29 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: CASERO NAVARRO, CARMEN Fecha Firma: 03/09/2024 14:46 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 04/09/2024 10:01 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 04/09/2024 10:07 Emitido por: FNMT-RCM





NOVENO.- En cuanto a la competencia, corresponde la aprobación inicial al Vicepresidente del Consejo Rector de la Agencia Pública Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.6 del Texto Refundido de los Estatutos de la entidad, aprobados el 3 de junio de 2013 y publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 13 de junio de 2013.”

RESUELVO: conforme a la propuesta de resolución contenida en el referido informe del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento, y en uso de la competencia que me atribuye el artículo 8.6 del Texto Refundido de los Estatutos de la Agencia Pública Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (BOP 13 de junio de 2013),

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del SUNC-O-BM.3 “Golf” presentados por la mercantil Verificación Técnica de Obras S.L.

SEGUNDO.- Acordar un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de esta Administración, conforme al artículo 8.2 de la LISTA. Asimismo y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán **decidir** en el plazo de un mes, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

CUARTO.- Significar expresamente que de conformidad con el artículo 101.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el sistema se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 03/09/2024 09:29 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: CASERO NAVARRO, CARMEN Fecha Firma: 03/09/2024 14:46 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 04/09/2024 10:01 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 04/09/2024 10:07 Emitido por: FNMT-RCM





QUINTO.- Dar traslado de la presente Resolución a la mercantil Restaura 3000 S.L. para su conocimiento y efectos oportunos.

CONFORME CON LOS
ANTECEDENTES
La Jefa del Servicio

María José Quintero Córdón

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO
RECTOR, P.D.
LA VICEPRESIDENTA

Carmen Casero Navarro

DOY FE
EL TITULAR DEL ÓRGANO DE
APOYO A LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL
o funcionario delegado

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 03/09/2024 09:29 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: CASERO NAVARRO, CARMEN Fecha Firma: 03/09/2024 14:46 Emitido por: FNMT-RCM
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 04/09/2024 10:01 Emitido por: FNMT-RCM
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 04/09/2024 10:07 Emitido por: FNMT-RCM

