



jmad

CA13

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 18 de noviembre de 2024.

Texto de uno de sus acuerdos:

**Punto nº 2.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta de la Delegada de Urbanismo, de fecha 6 de noviembre de 2024, que dice:

“Expediente: Junta de Compensación 146/2003 Ref.: JC108  
Interesados: Junta de Compensación SUP-T.8 “Universidad”  
Situación: SUP-T.8 “Universidad”  
Junta Municipal Distrito nº 10 Puerto de la Torre

**ASUNTO:** JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-T.8 UNIVERSIDAD UE-1.

### PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR

**El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 06/11/24 y CSV: jusDp5KcHS3Zaw3SAKBIEQ==**

### INFORME JURÍDICO

En el expediente de referencia, con fecha 22 de octubre de 2024, la Junta de Compensación del Sector ha presentado escrito solicitando la declaración de incumplimientos urbanísticos, respecto de las sociedades Teatinos Properties BV y Teatinos II Properties BV, propietarias de las parcelas R-22 y R-23 del proyecto de Reparcelación.

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 21 de diciembre de 2000, el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el Plan Parcial del SUP-T.8 “Universidad”, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 16 de febrero de 2001.

**SEGUNDO.-** Con fecha 6 de octubre de 2003, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras adoptó acuerdo aprobando la constitución de la Junta de Compensación del SUP-T.8 “Universidad”.

Página 1 de 10

Código Seguro De Verificación	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53	
Observaciones	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	Página	1/10	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



**TERCERO.-** Con fecha 19 de septiembre de 2007, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, aprobó definitivamente el proyecto de urbanización del Sector SUP-T. 8 "Universidad" (Unidad de Ejecución n.º 1), publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga con fecha 18 de junio de 2008.

**CUARTO.-** Con fecha 7 de abril de 2011, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras adoptó acuerdo aprobando el proyecto de reparcelación del sector SUP-T.8 "Universidad", publicándose con fecha 8 de junio de 2011, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

**QUINTO.-** Con fecha 17 de septiembre de 2024, la Junta de Compensación presenta el acta de la Asamblea celebrada el 6 de agosto de 2024 y la memoria de incumplimientos urbanísticos de las mercantiles Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV. Así indica que *"1.- Ante el incumplimiento por las señaladas mercantiles en el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, por ende, de sus obligaciones en el pago de los gastos de urbanización, se proceda a la incautación por parte de la Administración de las garantías por aquellas prestadas, o por las empresas en cuya posición aquellas se hayan subrogadas tras la compra de estos suelos, que se destinarán a satisfacer las responsabilidades y pagos derivadas de la ejecución de las obras de urbanización que no han atendido, sin perjuicio de la facultad que asiste al Ayuntamiento de dirigirse contra aquellas caso de que el pago o la garantía no resultasen suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.*

*2.- En defecto de lo anterior, esa Administración debería:*

*i.- Incoar el procedimiento en el que se acuerde la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por parte de las entidades Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las Parcelas R-22 y R-23 respectivamente, por las cantidades de 1.128.383,67 euros cada una de ellas, en concepto de obras de urbanización y gastos comunes, a las que se les debe dar el pertinente trámite de audiencia. Esta cantidad es presumible que periódicamente se vaya incrementando con impagos de más gastos de urbanización e intereses, por lo que deberá actualizarse mensualmente previa justificación por la Tesorería de esta Junta de Compensación.*

*ii.- Acordar que se inscriba por el Registrador de la Propiedad nota marginal, en su caso anotación preventiva de incoación de expediente de incumplimiento de deberes, sobre las meritadas fincas resultantes R-22 y R-23, en la que se recoja que esas parcelas están afectas a un procedimiento de declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones urbanísticas por impago de los gastos de urbanización por un total de 1.128.383,67 euros cada una de ellas, sin perjuicio de las actualizaciones que resulten y se vayan devengando nuevos intereses.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





iii.- *Tras dicha declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos se faculte y habilite a esta Junta de Compensación para que formule y tramite un proyecto de reparcelación forzosa en aras que las fincas resultantes de las entidades Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las Parcelas R-22 y R-23 respectivamente, sean objeto de dicho procedimiento de gestión en aras que tras dicho proceso, a su resultas, con el importe que se obtenga por aquellas, pueda pagarse todas las derramas que dichas mercantiles adeuden, más todos los intereses devengados hasta esa fecha.*

3.- *Alternativamente, y subsidiariamente de la prosperabilidad de la vía anterior, estimamos que esa Administración debería incoar expediente para expropiar a las merítadas entidades morosas, sus derechos a favor de esta Junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.”*

**SEXTO.-** Con fecha 22 de octubre de 2024, la Junta de Compensación del sector, ha presentado escrito en el que manifiesta *“Primero: Que por parte de la Junta de Compensación se presentó ante el Ayuntamiento de Málaga solicitud e inicio de la vía de apremio contra las entidades Teatinos Properties B.V y Teatinos III Properties B.V, siendo el importe que se solicitaba se incluyese en el procedimiento mencionado el de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y UN CENTIMOS (464.738,71€), para cada una de estas entidades y según el coeficiente de participación en cargas del 7,087% que consta en el Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad de Málaga para cada una de estas entidades.*

*Segundo: Que por parte del Ayuntamiento de Málaga, departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, Servicios Jurídicos de Planeamiento, se dio traslado a GESTRISAM para que se iniciaran los trámites para la ejecución de la vía de apremio por el importe anteriormente expresado.*

*Tercero: Que posteriormente con fecha 17 de septiembre de 2024, por parte de la Junta de Compensación se presenta en el Ayuntamiento de Málaga escrito acompañado de Memoria Justificativa de la necesaria tramitación de declaración de incumplimiento de deberes y obligaciones urbanísticas de las entidades propietarias en el sector Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV para que se proceda al urgente cobro de las derramas impagadas.*

*Cuarto: Que la cantidad que actualmente deben Teatinos Properties B.V y Teatinos III Properties BV es de 1.128.383,67 euros cada una de estas entidades.*

*Quinto: Que el importe de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y UN CENTIMOS (464.738,71€), debido por estas entidades ya ha sido objeto de reclamación a través del procedimiento de vía de apremio habiendo quedado anotado el embargo en el Registro de la Propiedad.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*Sexto: Que por lo tanto la declaración de incumplimiento de deberes y obligaciones urbanísticas debe solicitarse sobre la cifra de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS (663.644,96 €). Dicha cifra corresponde a las siguientes facturas emitidas por la Junta de Compensación y debidamente notificadas a los propietarios:*

**A) Facturas debidas por Teatinos Properties B.V:**

<b>Fecha</b>	<b>n° factura</b>	<b>Importe</b>
05/10/2023	TEATINOS PROPERT GCOMOCT23 100/23	2.153,21
23/10/2023	TEATINOS PROPERTI OCTUBR23 109/23	95.869,64
21/11/2023	TEATINOS PROPER NOVIEM23 118/23	83.193,14
18/12/2023	TEATINOS PROPERTIES DICI23 127/23	175.346,54
22/03/2024	TEATINOS PROP GCMAR24 F.009/2024	3.355,69
22/04/2024	TEATINOS PROPER OBRAS URB IN F.018/2024	67.855,41
22/04/2024	TEATINOS PROPERTIES GAS F.026/2024	12.906,26
22/04/2024	TEATINOS PROPER CARGAS EXTER F.033/2024	15.591,40
20/05/2024	TEATINOS PROPER GCMAY24 F.043/2024	14.622,97
30/05/2024	TEATINOS PROPER OBRAS MAYO24 F.052/2024	101.986,32
30/05/2024	TEATINOS PROPER GAS MAYO24 F.061/2024	12.906,26
27/06/2024	TEATINOS PROPER OBRASJUN24 F.070/2024	64.951,86
27/06/2024	TEATINOS PROP GAS JUN24 F.079/2024	12.906,26
<b>Total cuenta</b>		<b>663.644,96</b>

**B) Facturas debidas por Teatinos III Properties B.V**

<b>Fecha</b>	<b>n° factura</b>	<b>Importe</b>
05/10/2023	TEATINOS III GCOMUN OCT23 101/23	2.153,21
23/10/2023	TEATINOS III PROPER OCTU23 110/23	95.869,64
21/11/2023	TEATINOS III PROPER NOV23 119/23	83.193,14
18/12/2023	TEATINOS III PROPER DIC23 128/23	175.346,54
22/03/2024	TEATINOS III PROP GCMAR24 F.010/2024	3.355,69
22/04/2024	TEATI PROPER IIIOBRAS URB IN F.019/2024	67.855,41
22/04/2024	TEATINOS III PROPER GAS F.027/2024	12.906,26
22/04/2024	TEATINOS III CARGAS EXTERNAS F.034/2024	15.591,40
20/05/2024	TEATINOS III PROPER GCMAY24 F.044/2024	14.622,97
30/05/2024	TEATINOS III OBRAS MAYO24 F.053/2024	101.986,32
30/05/2024	TEATINOS III GAS MAYO24 F.062/2024	12.906,26
27/06/2024	TEATINOS III PROPER OBRASJUN F.071/2024	64.951,86
27/06/2024	TEATINOS III GAS JUN24 F.080/2024	12.906,26
<b>Total cuenta</b>		<b>663.644,96</b>

*Séptimo: Que dichas facturas han sido debidamente notificadas varias veces, a*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





los propietarios

**Octavo:** *Que junto a este escrito se acompaña la siguiente documentación:*

*Las facturas anteriormente expresadas de cada una de las entidades deudoras. Justificantes de la notificación de las mismas por correo electrónico al representante de la empresa.*

*Burofax enviado el 8 de agosto de 2024 solicitando a la empresa el pago de las facturas expresadas y las facturas.*

*Justificantes del envío del burofax, de la entrega por Correos del aviso y de la no retirada del envío por parte de la propiedad.*

*En virtud de lo expuesto:*

**SOLICITO A Vd.** *que teniendo por presentado este escrito y los documentos que se adjuntan se digne admitirlo y se adopten los acuerdos necesarios para que a la mayor brevedad se resuelva:*

*1.- Ante el incumplimiento por las señaladas mercantiles en el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, por ende, de sus obligaciones en el pago de los gastos de urbanización, se proceda a la incautación por parte de la Administración de las garantías por aquellas prestadas, o por las empresas en cuya posición aquellas se hayan subrogadas tras la compra de estos suelos, que se destinarán a satisfacer las responsabilidades y pagos derivadas de la ejecución de las obras de urbanización que no han atendido, sin perjuicio de la facultad que asiste al Ayuntamiento de dirigirse contra aquellas caso de que el pago o la garantía no resultasen suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.*

*2.- En defecto de lo anterior, esa Administración debería:*

*i.- Incoar el procedimiento en el que se acuerde la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por parte de las entidades Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las Parcelas R-22 y R-25 respectivamente, por las cantidades de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS (663.644,96€) euros cada una de ellas, en concepto de obras de urbanización y gastos comunes, a las que se les debe dar el pertinente trámite de audiencia. Esta cantidad es presumible que periódicamente se vaya incrementando con impagos de más gastos de urbanización e intereses, por lo que deberá actualizarse mensualmente previa justificación por la Tesorería de esta Junta de Compensación.*

*ii.- Acordar que se inscriba por el Registrador de la Propiedad nota marginal, en su caso anotación preventiva de incoación de expediente de incumplimiento de deberes, sobre las meridadas fincas resultantes R-22 (Teatinos Properties B.V) y R-25 (Teatinos III Properties B.V), en la que se recoja que esas parcelas están afectas a un*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*procedimiento de declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones urbanísticas por impago de los gastos de urbanización por un total de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS (663.644,96€) euros cada una de ellas, sin perjuicio de las actualizaciones que resulten y se vayan devengando nuevos intereses.*

*iii.- Tras dicha declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos se faculte y habilite a esta Junta de Compensación para que formule y tramite un proyecto de reparcelación forzosa en aras que las fincas resultantes de las entidades Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las Parcelas R-22 y R-25 respectivamente, sean objeto de dicho procedimiento de gestión en aras que tras dicho proceso, a su resultas, con el importe que se obtenga por aquellas, pueda pagarse todas las derramas que dichas mercantiles adeuden, mas todos los intereses devengados hasta esa fecha.*

*3.- Alternativamente, y subsidiariamente de la prosperabilidad de la vía anterior, estimamos que esa Administración debería incoar expediente para expropiar a las merítadas entidades morosas, sus derechos a favor de esta Junta de compensación, que tendría la condición de beneficiaria.”*

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Establece el artículo 103.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que *“La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias. La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.”*

**SEGUNDO.-** Establece el artículo 220.4 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 que *“El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:*

*a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.*

*b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.”*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Por su parte, señala el artículo 101.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 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.”***

En el mismo sentido el artículo 210.4 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.

Señala la Junta de Compensación del sector, en su escrito de 22 de octubre de 2024 que las entidades Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las Parcelas R-22 y R-25 respectivamente, adeudan las cantidades de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS (663.644,96€) euros cada una de ellas, en concepto de obras de urbanización.

Entendemos que procede declarar el incumplimiento de deberes urbanísticos. El urbanismo es un servicio público. Los propietarios afectados tienen la obligación legal de costear la urbanización del sector donde se encuentran sus fincas [artículo 18 1.c) , de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana]. El coste de las obras de urbanización está vinculado a las plusvalías generadas por la actuación urbanística que beneficia a los propietarios afectados. Son una carga finalista en cuanto su importe está afectado a un fin y destino concreto, tienen carácter obligatorio y no pueden ser objeto de exenciones, bonificaciones ni límites cuantitativos.

**TERCERO.-** El artículo 102.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que “*El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán, con arreglo al artículo 92.3, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.*”

**CUARTO.-** Establece el artículo 19 del Real Decreto 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 que “*Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.”*

Asimismo el artículo 161.1 d) 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, señala que *“Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo deudor que a cada una de ellas se asigne en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado y al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que, en su día, se practique si resultara preciso.”*

**QUINTO.-** En cuanto al procedimiento, establece el artículo 209.3 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 que la *“declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 206 con audiencia de la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización.”*

Por su parte el artículo 206.3 del citado reglamento, indica que *“será sometido a los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los propietarios afectados para que en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.”*

**SEXTO.-** Corresponde a la Agencia Publica Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, aprobar los expedientes de ejecución del Planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.13 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.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la GMU, se propone a la Concejala Delegada de Urbanismo, que eleve la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras para que adopte los siguientes acuerdos:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de actuación por compensación contra las mercantiles Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las Parcelas R-22 y R-25 respectivamente, ante los reiterados incumplimientos en el pago de las derramas para sufragar las obras de urbanización, a la vista del escrito de fecha 22 de octubre de 2024, presentado por la Junta de Compensación del SUP-T.8 “Universidad”.

**SEGUNDO.-** Notificar el acuerdo, dando audiencia a las mercantiles Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV y a los demás titulares de derechos reales por plazo de 20 días, al objeto de que efectúen las alegaciones que estimen oportunas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 206.3 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.

**TERCERO.-** Someter a información pública el acuerdo del inicio de la declaración de incumplimientos por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 206.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**CUARTO.-** Notificar el acuerdo a la Junta de Compensación del Sector para su conocimiento y efectos oportunos.

**Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 06/11/24, que el expediente se encuentra concluso en todos sus trámites para su presentación ante el Consejo Rector de la GMU, se eleva la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a fin de que se adopten los siguientes acuerdos:**

**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de actuación por compensación contra las mercantiles Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV, propietarias de las Parcelas R-22 y R-25 respectivamente, ante los reiterados incumplimientos en el pago de las derramas para sufragar las obras de urbanización, a la vista del escrito de fecha 22 de octubre de 2024, presentado por la Junta de Compensación del SUP-T.8 “Universidad”.

**SEGUNDO.-** Notificar el acuerdo, dando audiencia a las mercantiles Teatinos Properties BV y Teatinos III Properties BV y a los demás titulares de derechos reales por plazo de 20 días, al objeto de que efectúen las alegaciones que estimen oportunas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 206.3 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.

**TERCERO.-** Someter a información pública el acuerdo del inicio de la declaración de incumplimientos por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 206.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**CUARTO.-** Notificar el acuerdo a la Junta de Compensación del Sector para su conocimiento y efectos oportunos.”

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

Sometida a votación la propuesta de la Delegada de Urbanismo el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes (7), acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

Doy fe:  
EL OFICIAL MAYOR E.F. DE TITULAR  
DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL  
Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	18/11/2024 14:17:53
	Juan José Sánchez Sánchez	Firmado	18/11/2024 14:07:14
Observaciones		Página	10/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dJFd5fBa0Bpf7RZZAd12IQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

