



## RESOLUCIÓN

Dada cuenta del expediente nº 2023/146 (ES200) del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras y,

**RESULTANDO:** que consta informe de fecha 18 de julio de 2023, sobre BASES DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 “PORTILLO”, cuya parte expositiva es del siguiente tenor literal:

“En el expediente de referencia, con fecha 26 de mayo de 2023, la mercantil Inmuebles Portillo S.L. ha presentado para su aprobación las Bases de Actuación de transformación urbanística del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”.

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 17 de diciembre de 2021, la Ilustrísima Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 “Portillo”, que se ha publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga con fecha 10 de mayo de 2022, que desarrolla de acuerdo con la ficha del PGOU-2011 la parcela ocupada por la antigua cochera de automóviles Portillo.

**SEGUNDO.-** Con fecha 16 de marzo de 2023, la mercantil interesada presentó el Proyecto de Urbanización del sector SUNC-R-LO.10 “Portillo” (PAI 2.019/1648).

**TERCERO.-** Con fecha 26 de mayo de 2023, Inmuebles Portillo S.L. ha presentado para su tramitación y aprobación por la modalidad simplificada, las Bases de Actuación de transformación urbanística del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”, al ser propietaria del 97,8449% de la superficie de la unidad de ejecución. Es resto de la superficie hasta completar el 100% corresponde al Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga. Asimismo presenta propuesta de proyecto de reparcelación.

**CUARTO.-** Con fecha 13 de junio de 2023, el Departamento de Actuaciones Urbanística emite informe en el que se indica que ha sido presentada garantías por importe de 254.614,97 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

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 26/07/2023 14:43 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: CARDADOR JIMENEZ, JOSE Fecha Firma: 28/07/2023 10:04 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: DEL RIO FLORIDO, VICTORIA Fecha Firma: 28/07/2023 13:36 Emitido por: FNMT-RCM  
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 28/07/2023 13:41 Emitido por: FNMT-RCM





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.

Establece el artículo 101 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 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.”*

En el mismo sentido el artículo 210.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

**SEGUNDO.-** En cuanto a los presupuestos de la actividad de ejecución, establece el artículo 91.1 de 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.”*

Y en el apartado 3 que *“No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, antes de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística y siempre que, al menos, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, podrán adoptarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución, incluida la constitución de entidades urbanísticas de colaboración, sin perjuicio de los dispuesto en el [artículo 7.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.](#)”*

Así consta en el expediente que con fecha 17 de diciembre de 2021, la Ilustrísima Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 “Portillo”.

**TERCERO.-** Establece el artículo 211.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 las modalidades del sistema de compensación, indicando que la actividad de ejecución mediante sistema de compensación se podrá llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta prevista en el artículo 89 de la Ley.

Por su parte, el apartado segundo indica que la gestión directa del sistema de compensación se podrá llevar a cabo, siempre que no se hubiera adoptado por la Administración actuante la iniciativa para la ejecución mediante gestión indirecta conforme a lo establecido en el artículo 177, mediante la *“modalidad simplificada.”*

**CUARTO.-** La modalidad simplificada se regula en los artículos 213 al 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, estableciendo el citado artículo 213 que:

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 26/07/2023 14:43 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: CAPDADOR JIMENEZ, JOSE Fecha Firma: 28/07/2023 10:04 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: DEL RIO FLORIDO, VICTORIA Fecha Firma: 28/07/2023 13:36 Emitido por: FNMT-RCM  
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 28/07/2023 13:41 Emitido por: FNMT-RCM





*“1. Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta de Compensación.*

*Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de Ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta. Las Administraciones Públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán suscribir la iniciativa.*

*2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:*

*a) Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo 214 o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general aprobado conforme al artículo 215.6.*

*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) Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.*

*d) Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley y el artículo 191.*

*e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195.”*

Con fecha 26 de mayo de 2023, la mercantil Inmuebles Portillo S.L. presentó las bases de actuación y la propuesta de proyecto de reparcelación. Así mismo ha presentado la propuesta de proyecto de urbanización. Con fecha 13 de junio de 2023 consta oficio indicando que se han presentado las garantías.

En la propuesta de proyecto de reparcelación se prevee la indemnización por las propiedad municipales, lo que va a derivar en la existencia de un propietario único en el ámbito del sector.

**QUINTO.-** En cuanto al procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación, se encuentra regulado en el artículo 215 del citado Reglamento 550/2022, de 29 de noviembre.

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 26/07/2023 14:43 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: CARDADOR JIMENEZ, JOSE Fecha Firma: 28/07/2023 10:04 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: DEL RIO FLORIDO, VICTORIA Fecha Firma: 28/07/2023 13:36 Emitido por: FNMT-RCM  
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MALAGA Fecha Sello: 28/07/2023 13:41 Emitido por: FNMT-RCM





**SEXTO.-** En cuanto a la competencia, corresponde la aprobación inicial al Sr. Gerente 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, según delegación de competencias de fecha 4 de julio de 2023.”

**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 las bases de actuación de transformación urbanística del sector SUNC-R-LO.10 “Portillo” presentada por la mercantil Inmuebles Portillo 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 que no hayan suscrito la iniciativa para que formulen alegaciones, en su caso.

CONFORME CON LOS  
ANTECEDENTES  
La Jefa del Servicio

María José Quintero Cordón

GERENTE DE LA GMU

José Cardador Jiménez

DOY FE  
LA VICESECRETARIA DELEGADA  
DE LA GMU

Firmado por: QUINTERO CORDÓN, MARIA JOSE Fecha Firma: 26/07/2023 14:43 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: CARDADOR JIMÉNEZ, JOSE Fecha Firma: 28/07/2023 10:04 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: DEL RIO FLORIDO, VICTORIA Fecha Firma: 28/07/2023 13:36 Emitido por: FNMT-RCM  
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Fecha Sello: 28/07/2023 13:41 Emitido por: FNMT-RCM

