

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 11 de septiembre de 2025.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 3.- El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta de la Delegada de Urbanismo, de fecha 25 de Agosto de 2025, que esencialmente dice:

“Expediente: 205/2025 Referencia: ES205

Interesado: Borayma Desarrollo S.A.

Junta Municipal Distrito: 8 - Churriana.

Asunto: Iniciativa y aprobación inicial de bases y estatutos de la Junta de Compensación.

Proyecto: Sistema de actuación UE-2 SUS-G.1 San Julián.

PROPUESTA

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 5 de agosto de 2025 y CSV: uZuWF9tJgA7fnQ7p36AbpA==.

INFORME PROPUESTA

En el expediente de referencia, con fecha 9 de enero de 2025, la mercantil Borayma Desarrollo S.A. ha presentado para su aprobación las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-2 SUS-G.1 “San Julián”.

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 28 de agosto de 2024, el Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, adoptó acuerdo aprobando el Plan Parcial del sector SUS-G.1 “San Julián”.

SEGUNDO.- Con fecha 9 de enero de 2025, la mercantil Borayma Desarrollo S.A. presenta para su aprobación los Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-2 SUS-G.1 “San Julián”, acompañando la justificación de la solvencia económica y financiera de la iniciativa, justificación de la solvencia técnica.

TERCERO.- Con fecha 26 de febrero de 2025, la promotora aporta las bases de actuación del sector, que por error se había omitido con la presentación de los Estatutos de la Junta de Compensación.

CUARTO.- Con fecha 11 de julio de 2025, el Departamento de Gestión Económica y Recurso Humanos emite informe en el que se indica que se ha recibido garantías por importe de 1.399.588,95 euros para garantizar el 7% de las obligaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial del sector.

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

Código Seguro De Verificación	RHN95RoCsRjSNi/e717AzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/09/2025 11:48:39
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RHN95RoCsRjSNi%2Fe717AzQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.- 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 propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103."*

2/6

CUARTO.- El artículo 217.2 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 *"La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación deberá incluir las siguientes determinaciones:*

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 por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización."

QUINTO.- 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:

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,

Código Seguro De Verificación	RHN95RoCsRjSNi/e717AzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/09/2025 11:48:39
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RHN95RoCsRjSNi%2Fe717AzQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

SEXTO.- En cuanto al procedimiento para el establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación, establece el artículo 219 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 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.

3/6

b) Aprobación inicial de los estatutos y bases de la actuación de transformación urbanística.

2. 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, así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, conforme a lo previsto en el artículo 132.

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.

3. Simultáneamente al trámite previsto en el artículo 132.5, 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.

4. 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."

Código Seguro De Verificación	RHN95RoCsRjSNi/e717AzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/09/2025 11:48:39
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RHN95RoCsRjSNi%2Fe717AzQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SEPTIMO.- En cuanto a las Bases y Estatutos presentado por mercantil Borayma Desarrollo S.A. entendemos que se ajustan a derecho y se han presentado garantías por importe de 1.399.588,95 euros para responder por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

Procede por tanto aprobar inicialmente las Bases y Estatutos.

OCTAVO.- En cuanto a la competencia, corresponde la aprobación inicial a la Vicepresidenta 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.

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:

PRIMERO.- Aceptar la iniciativa presentada por la mercantil Borayma Desarrollo S.A., en calidad de propietario que representa más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, de acuerdo con el artículo 102.1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente la propuesta de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-2 SUS-G.1 San Julián, a tenor de lo previsto en el artículo 219.1 b) 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.

4/6

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.

QUINTO.- Someter el expediente a información pública durante veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de esta Administración

Código Seguro De Verificación	RHN95RoCsRjSNi/e717AzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/09/2025 11:48:39
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RHN95RoCsRjSNi%2Fe717AzQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



conforme al artículo 8.2 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. De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el plazo que se establezca.

No obstante, el Consejo acordará lo que estime procedente.

Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 20 de agosto de 2025, 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.- Aceptar la iniciativa presentada por la mercantil Borayma Desarrollo S.A., en calidad de propietario que representa más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, de acuerdo con el artículo 102.1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente la propuesta de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-2 SUS-G.1 San Julián, a tenor de lo previsto en el artículo 219.1 b) 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.- 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.

QUINTO.- Someter el expediente a información pública durante 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 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. De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el plazo que se establezca."

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

5/6

Código Seguro De Verificación	RHN95RoCsRjSNi/e717AzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/09/2025 11:48:39
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RHN95RoCsRjSNi%2Fe717AzQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El Consejo Rector, con **la abstención (3)** de los representantes del Grupo Municipal Con Málaga (1) y del Grupo Municipal Socialista (2), y con el voto **a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Popular (5), 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

6/6

Código Seguro De Verificación	RHN95RoCsRjSNi/e717AzQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/09/2025 11:48:39
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RHN95RoCsRjSNi%2Fe717AzQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

