



jmad

CA04

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 10 de abril de 2025.

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 31 de marzo de 2025, que dice:

"Expediente: 2024-202 Referencia: ES202
Junta Municipal Distrito: 8 - Churriana.
Asunto: Propuesta al Consejo Rector.
Proyecto: ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA SUNC-O-BM.3 "GOLF"

PROPUESTA

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 24 de marzo de 2025 y CSV: wCpDVtsXEBVEVd3ktWm2Gg==

INFORME PROPUESTA

En el expediente de referencia, con fecha 3 de septiembre de 2024, la Vicepresidenta del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo aprobó inicialmente las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUNC-O-BM.3 "GOLF", sometiéndolas a información pública y audiencia a los interesados.

Finalizado el plazo de alegaciones, aportada la garantía económica y subsanada las bases de actuación, procede continuar con el procedimiento y aprobar definitivamente el expediente, para lo cual 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. presenta 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 económica por importe de 23.402,41 euros.

CUARTO.- Con fecha 3 de septiembre de 2024, la Vicepresidenta del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo aprueba inicialmente las Bases y Estatutos de la Junta de

Código Seguro De Verificación	ReH9eDt3lqMm16ol+f3Qkw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:33
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 10:00:27
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReH9eDt3lqMm16ol+f3Qkw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Compensación del Sector SUNC-O-BM.3 "GOLF", sometiéndolas a información pública y audiencia a los interesados.

QUINTO.- Con fecha 15 de noviembre de 2024, se emite diligencia para hacer constar que el anuncio de información pública ha estado expuesto en el tablón de edictos electrónico del Excelentísimo Ayuntamiento del 17 de octubre de 2024 al 14 de noviembre de 2024. Asimismo con fecha 30 de octubre de 2024, se publicaron las Bases y Estatutos en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

SEXTO.- Con fecha 18 de diciembre de 2024, se requiere a la promotora que cumplimente lo indicado en los apartados e) y f) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, relativos a la Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación y la oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, respectivamente.

SÉPTIMO.- Con fecha 27 de enero de 2025, la promotora aporta documento en el que la Base 26 Y 27 queda redactada de la siguiente forma:

"BASE 26ª- PRESUPUESTO DE GASTO DE URBANIZACION Y OFERTA DE COMPENSACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

"En virtud de lo dispuesto en el estudio económico-financiero de la modificación de diciembre de 2023 del Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3 "Golf" aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno con fecha 1/10/2024 y publicado en BOPMA nº 210 de 30/10/2024, los gastos totales previstos de urbanización, desglosados por capítulos de obras, son los siguientes:

2/6

CAPITULO	IMPORTE
Pavimentación de acerado	64.303,34 €
Demolición de acerado existente	3.628,48 €
Capa de rodadura	12.717,90 €
Abastecimiento de agua	5.563,21 €
Saneamientos residuales	15.169,04 €
Energía eléctrica	13.023,22 €
Telecomunicaciones	22.511,21 €
Ordenación áreas libres	106.123,80 €
Traslado luminarias	300 €
Cargas Externas	100.980,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	344.320,21 €
Gastos generales (13%)	44.761,627 €
Beneficio Industrial (6%)	20.659,213 €
Presupuesto total	409.741,05 €
Gastos adicionales	51.648,05 €
TOTAL PRESUPUESTO ESTIMADO GASTOS DE URBANIZACIÓN	461.389,10 €

Asimismo, y a los efectos de lo prevenido en el artículo 218.1 f) RGLISTA, los propietarios minoritarios de la Junta de Compensación tienen obligación de afrontar el 24,02 % (727,66 UAs) de las cargas de urbanización, lo que supone la cantidad de 110.825,69 € y, considerando el valor

Código Seguro De Verificación	ReH9eDt3lqMm16ol+f3Qkw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado		11/04/2025 10:09:33	
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado		11/04/2025 10:00:27	
Observaciones		Página		2/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReH9eDt3lqMm16ol+f3Qkw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



de repercusión de 364,56 €/UA, deberán entregar 304,00 UAs para cubrir su participación en la realización de las obras de urbanización, lo que supone el 41,78 % del aprovechamiento urbanístico neto de los propietarios que, habiéndose adherido a la Junta de Compensación, no sufragen en metálico los gastos de urbanización.

Asimismo, esta oferta de compensación se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa, ex art. 218.1 f) RGLISTA."

"BASE 27ª - OFERTA DE ADQUISICION DE SUELO PARA LOS PROPIETARIOS QUE NO SUSCRIBAN LA INICIATIVA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 218.1 e) RGLISTA, se formula oferta de adquisición a los propietarios que no suscriban la iniciativa en la cantidad de CIENTO VEINTICUATRO EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS (124,28 €) por m2s."

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.

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.

3/6

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 al contenido de las bases y estatutos de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación 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.

Código Seguro De Verificación	ReH9eDt3lqMm16ol+f3Qkw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:33
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 10:00:27
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReH9eDt3lqMm16ol+f3Qkw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CUARTO.- En cuanto al procedimiento para la constitución de la Entidad Colaboradora, establece el artículo 132.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 que *"Concluidos los trámites de audiencia e información pública, la Administración actuante emitirá informe sobre las alegaciones presentadas, designará representante en su máximo órgano de gobierno y requerirá a los promotores para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública. En la escritura pública se designarán los cargos de los órganos de gobierno, que deberán ocuparse por personas físicas o por personas jurídicas representadas por una persona física.*

Consecuentemente con todo lo anterior, procede aprobar definitivamente las bases y estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUNC-O-BM.3 "GOLF", al no haberse presentado alegación alguna.

QUINTO.- 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:

4/6

PRIMERO.- Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante la constitución de una Junta de Compensación presentada por la mercantil Verificaciones Técnica de Obras S.L. que representa el 75,98 % de la propiedad del sector.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del SUNC-O-BM.3 "GOLF" presentados por la mercantil Verificaciones Técnica de Obras S.L., el 27 de enero de 2025.

TERCERO.- Requerir a la mercantil promotora de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, efectúe la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, lo que deberá acreditarse ante esta Administración en los términos dispuestos en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba 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.

CUARTO.- Requerir a la mercantil promotora de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública, advirtiendo a los propietarios 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

Código Seguro De Verificación	ReH9eDt3lqMml6ol+f3Qkw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:33
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 10:00:27
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReH9eDt3lqMml6ol+f3Qkw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo solo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación, todo ello de acuerdo con el artículo 219.4 del citado Reglamento.

QUINTO.- Designar a Concejala Delegada de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, o persona en quien delegue, como representante municipal en la Junta de Compensación.

SEXTO.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de las Bases de Actuación, de acuerdo con el artículo 132.7 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 26 de marzo 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.- Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante la constitución de una Junta de Compensación presentada por la mercantil Verificaciones Técnica de Obras S.L. que representa el 75,98 % de la propiedad del sector.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del SUNC-O-BM.3 "GOLF" presentados por la mercantil Verificaciones Técnica de Obras S.L., el 27 de enero de 2025.

TERCERO.- Requerir a la mercantil promotora de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, efectúe la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, lo que deberá acreditarse ante esta Administración en los términos dispuestos en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba 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.

5/6

CUARTO.- Requerir a la mercantil promotora de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública, advirtiendo a los propietarios 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 solo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación, todo ello de acuerdo con el artículo 219.4 del citado Reglamento.

QUINTO.- Designar a Concejala Delegada de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, o persona en quien delegue, como representante municipal en la Junta de Compensación.

Código Seguro De Verificación	ReH9eDt3LqMml6ol+f3Qkw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:33
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 10:00:27
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReH9eDt3LqMml6ol+f3Qkw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SEXTO.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de las Bases de Actuación, de acuerdo con el artículo 132.7 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.”

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, con **el voto en contra (1)** de la representante del Grupo Municipal Con Málaga, con **la abstención (2)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista 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

Código Seguro De Verificación	ReH9eDt3lqMml6ol+f3Qkw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada		Firmado	11/04/2025 10:09:33
	Victoria Eugenia del Río Florido		Firmado	11/04/2025 10:00:27
Observaciones			Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReH9eDt3lqMml6ol+f3Qkw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

