



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Oficina de Apoyo al Concejal Secretario
de la Junta de Gobierno Local

MARÍA LOURDES PIÑA MARTÍN, CONCEJAL SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA Nº 4149/2023, DE 17 DE JUNIO

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de julio de 2023, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

“6.- URBANISMO.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 30 DE LOS ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP B-9 “BENAJAMAR” DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, PROMOVIDA POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN (EXP. 51/05).- Dada cuenta de la propuesta del concejal delegado de Urbanismo, de fecha 10 de julio de 2023, donde consta:

“I.- Se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local el expediente 51/05 relativo a la Junta de Compensación del sector SUP B-9 del PGOU/96 en relación a la solicitud de modificación del art 30 de los Estatutos en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Compensación en fecha 12 de julio de 2022.

II.- En este caso; con fecha de 25 de julio de 2022 y número de registro de entrada 2022037542, Don Juan Carlos Conde de la Cruz, en su calidad de representante de Presidente de la Junta de Compensación, presenta escrito en el que solicita se inicie el procedimiento administrativo tendente a la aprobación de la modificación del artículo 30 de los Estatutos, que rigen esta Junta de Compensación, en los términos aprobados por la Asamblea General celebrada el día 12 de julio de 2022.

III.- Con fecha 10 de julio de 2023 se ha emitido Informe Jurídico sobre el asunto de referencia del siguiente tenor:

Asunto: Aprobación inicial de la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del sector SUP B-9 “Benajamar” del PGOU de Vélez-Málaga, promovida por la Junta de Compensación (Expediente 51/05)

Antecedentes

Con fecha 5 de marzo de 2002, la Corporación Municipal adoptó acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación del Plan Parcial Benajamar Sector SUP. B-9 “Benajamar” de Benajafar, término municipal de Vélez-Málaga.

Con fecha de 25 de julio de 2022 y número de registro de entrada 2022037542, Don Juan Carlos Conde de la Cruz, como representante de ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS SLU, que es, a su vez, quien ostenta la condición de presidente de la Junta de Compensación del Sector SUP-B.9 “Benajamar”, presenta escrito mediante el que se solicita se inicie el procedimiento administrativo tendente a la aprobación de la modificación del artículo 30 de los Estatutos que



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Oficina de Apoyo al Concejal Secretario
de la Junta de Gobierno Local

rigen esta Junta de Compensación, en los términos aprobados por la Asamblea celebrada el día 12 de julio de 2022.

Con fecha 14 de julio de 2023 y número de registro de entrada 2023044421 presenta la Junta de Compensación nuevo escrito en el que viene a insistir en la modificación estatutaria presentada y mediante la que se comunica una modificación añadida al nuevo texto literal del artículo 30 de los estatutos que se aprueba por la Junta de Compensación el 22 de junio de 2023, que viene a añadir un párrafo final de su apartado cuarto que expresa: *"Previamente a la recepción de las obras de la Etapa I y, en tanto recepción parcial, se deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación de las mismas."*

Normativa aplicable.

1. Constitución Española de 1978.
2. Real Decreto Legislativo 7/2021, de 30 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía.
4. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística; en virtud de la aplicación de la Disposición Transitoria Séptima. 1b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía.
5. Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga de 1996 y su adaptación a la Ley 7/2002, de ordenación Urbanística de Andalucía.

Fundamentos jurídicos

La Junta de Compensación, en cualquier caso, actuará conforme a lo establecido a las normas legales y reglamentarias, así como de acuerdo con lo que dispongan sus Estatutos y bases, por lo que se entienden plenamente sometidas al principio de legalidad en su actuación – y por ello susceptible de control jurisdiccional en vía contencioso administrativa-, cuyo último fin es la redacción y ejecución de los proyectos de urbanización y reparcelación, quedando todas las fincas incluidas en la unidad de ejecución afectadas mediante carga real al cumplimiento de esas obligaciones.

Las Bases y Estatutos son los documentos que rigen la vida de la Junta de Compensación, estableciendo sus reglas, tanto desde el punto de vista jurídico-urbanístico, al fijar los criterios de valoración que hagan posible la aplicación del principio de equidistribución (Bases) como, desde el punto de vista jurídico-formal, al fijar las reglas de funcionamiento y organización de la entidad urbanística colaboradora que es la Junta de Compensación (Estatutos).



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Oficina de Apoyo al Concejal Secretario
de la Junta de Gobierno Local

Así pues, conforme al mismo, los Estatutos rigen la vida interna de la Junta de Compensación y debe atenderse a las normas de Derecho Público en cuanto a la organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante.

La regulación sobre el contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación se refiere al *contenido mínimo, lo que supone un reconocimiento legal de libertad en su redacción, siempre y cuando se reflejen todas las determinaciones establecidas por tales preceptos.*

En el artículo 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía se define, en su apartado primero, la Junta de Compensación como *un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de 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.

La única referencia que se hace en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía con respecto a los Estatutos de la Junta de Compensación es en el artículo 101.4, en el marco del régimen de la reparcelación forzosa.

Por tanto, no se establece en la mencionada Ley ningún procedimiento para la aprobación ni modificación de los Estatutos ni sobre su contenido.

Una vez constituida la Junta de Compensación, aprobadas sus Bases y Estatutos e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la modificación de sus Estatutos debe seguirse, en primer lugar, por lo establecido en los mismos y, en su defecto, por lo regulado en la legislación aplicable que, para este caso, al tratarse de una solicitud llevada a cabo en julio de 2022, debe aplicarse, con carácter supletorio, el Reglamento de Gestión Urbanística estatal, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, se deben tener presente los artículos 161 y 162 del mencionado Reglamento estatal que establecen que la redacción de los proyectos de estatutos corresponde a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la provincia la aprobación inicial y se deberá notificar individualizadamente a los propietarios afectados tanto del sector como de los suelos de sistemas generales adscritos al mismo y pudiendo formular los propietarios, en el plazo de quince días desde



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Oficina de Apoyo al Concejal Secretario
de la Junta de Gobierno Local

su notificación, las alegaciones que sus derechos convengan. Así también los terceros que no sean propietarios afectados podrán formular alegaciones en el plazo de quince días desde la publicación en el Boletín Oficial.

Transcurridos los plazos de alegaciones anteriormente expuestos, la Administración actuante aprobará definitivamente los Estatutos (su modificación), cuyo acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia y se notificará individualizadamente a los propietarios afectados y a quienes hubieran comparecido en el expediente.

No se regula expresamente en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, un procedimiento específico para la modificación de las Bases y Estatutos de una Junta de Compensación, por lo que se debe de interpretar que es de aplicación el mismo procedimiento que para su aprobación.

En este caso; con fecha de 25 de julio de 2022 y número de registro de entrada 2022037542, Don Juan Carlos Conde de la Cruz, en su calidad de representante de Presidente de la Junta de Compensación, presenta escrito en el que solicita se inicie el procedimiento administrativo tendente a la aprobación de la modificación del artículo 30 de los Estatutos, que rigen esta Junta de Compensación, en los términos aprobados por la Asamblea General celebrada el día 12 de julio de 2022. Así como, con fecha 14 de julio de 2023 y número de registro de entrada 2023044421 presentan escrito en el que introducen inciso final en el apartado cuarto del artículo 30 de los Estatutos que se modifica.

Con respecto a la modificación que se aprueba por la Asamblea de la Junta de Compensación, que consiste en la ampliación del artículo 30, introduciendo un apartado cuarto, se debe precisar:

1,- "Para el caso de ejecutarse la obra de urbanización por etapas, recepcionadas las obras de la Etapa I..."

Para recepcionar la obra de la Etapa I previamente se debe de haber constituido la Entidad Urbanística de Conservación, donde deberá preverse esta situación de recepción parcial de las obras, en el sentido de qué propietarios resultan afectos al pago del mantenimiento de dicha etapa y bajo qué porcentaje.

2,- Deberá aportarse previamente planograma de obras de urbanización a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización aprobado (o como documento complementario al mismo) y con arreglo a los plazos de ejecución determinados en los instrumentos de planeamiento a fin de poder garantizar la seguridad jurídica necesaria para con los propietarios de la siguiente etapa de ejecución de la urbanización.

A tales efectos, se entiende que, para aprobar definitivamente la modificación estatutaria presentada, serían necesarios los siguientes requisitos:



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Oficina de Apoyo al Concejal Secretario
de la Junta de Gobierno Local

Primero.- Incluir en la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUP-B.9 "Benajamar" que, previamente a la recepción de las obras será preciso la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

Conclusión

No obstante, dado que tales determinaciones no tienen carácter sustancial, se deberá proponer a la Junta de Gobierno Local que, en base al artículo 127.1d) de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, Reguladora de Bases de Régimen Local, se dicte Resolución por la que se acuerde:

PRIMERO - APROBAR INICIALMENTE la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del SUP. B.9 "Benajamar", en los términos aprobados por la Asamblea General de la misma celebrada el 12 de julio de 2022 y de su modificación en sesión celebrada el 22 de junio de 2023, sometiendo el expediente a información pública por término de 30 días, mediante publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y portal web municipal y notificación individual a los propietarios afectados.

Advertir que, previamente a la aprobación definitiva, se deberá incluir en la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUP-B. - "Benajamar" que, previamente a la recepción de las obras de urbanización será preciso la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

Conclusión

No obstante, dado que tales determinaciones no tienen carácter sustancial, a la Junta de Gobierno Local que, en base al artículo 127.1d) de la ley 57/2003, de 16 de diciembre, Reguladora de Bases de Régimen Local, se propone:

- APROBAR INICIALMENTE la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del SUP. B.9 "Benajamar", en los términos aprobados por la Asamblea General de la misma celebrada el 12 de julio de 2022, sometiendo el expediente a información pública por término de 30 días, mediante publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y portal web municipal y notificación individual a los propietario afectados.

No obstante, advertir que, previamente a la aprobación definitiva, se deberá incluir en la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUP-B.9 "Benajamar" que, previamente a la recepción de las obras será preciso que en los Estatutos conste la necesidad de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación previamente a la recepción de las obras de urbanización para evitar que dichas obras queden sin mantenimiento.

Es todo lo que el Técnico que suscribe informa, sometiendo el presente a cualquier otro mejor fundado en Derecho. No obstante el órgano competente decidirá lo más conveniente al interés general."

Vistos los antecedentes, el acuerdo de la Junta de Compensación del sector SUP B-9, de 12 de julio de 2022, y el Informe Jurídico de fecha 10 de julio de 2023 que



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Oficina de Apoyo al Concejal Secretario
de la Junta de Gobierno Local

cuenta con la conformidad del Secretario General.

La Junta de Gobierno Local, como órgano competente de acuerdo con lo establecido en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, por unanimidad, aprueba la propuesta y, en consecuencia, adopta los siguientes acuerdos:

- **APROBAR INICIALMENTE** la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del SUP. B.9 "Benajamar", en los términos aprobados por la Asamblea General de la misma celebrada el 12 de julio de 2022, sometiendo el expediente a información pública por término de 30 días, mediante publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y portal web municipal y notificación individual a los propietarios afectados.

Advertir que, previamente a la aprobación definitiva, se deberá incluir en la modificación del artículo 30 de los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SUP-B.9 "Benajamar" que, previamente a la recepción de las obras de urbanización será preciso la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación".

Y para que así conste expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Alcalde, con la salvedad contenida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, en Vélez-Málaga a nueve de agosto de dos mil veintitrés.

Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo. Jesús Lupiáñez Herrera

