



JESÚS LUPIÁÑEZ HERRERA, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA Nº 1239/2012, DE 15 DE MARZO

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de marzo de 2015, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

“15.- URBANISMO.- PROPUESTA DE LA CONCEJAL DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR 2 SUNP.TRA-3 DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA, PROMOVIDOS POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR (EXP.35/13).- Por el concejal-secretario se da cuenta de la propuesta de referencia, de fecha 26 de febrero de 2015, cuyo tenor literal es el siguiente:

I.- Se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local el expediente 35/13 relativo a los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del sector 2 del SUNP TRA-3, promovidos por la Junta de Compensación.

Dicho proyecto viene a contener las reglas por las que se ha de regir esta Entidad Urbanística colaboradora

II.- En relación a los antecedentes - y a las consideraciones de carácter jurídico y técnico del presente expediente- se ha emitido Informe de fecha 26 de febrero de 2015 suscrito por el Jefe del Servicio Jurídico del siguiente tenor:

“ASUNTO: APROBACION DEFINITIVA DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR 2 SUNP.TRA-3, EN EL NÚCLEO DE TRAPICHE DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA (EXP- 35/13)

I.- De conformidad con las determinación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga y lo dispuesto en el art. 153 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) la conservación de las obras de urbanización, incluido el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes del sector 2 SUNP.TRA-3, “Trapiche” del PGOU de Vélez-Málaga compete a los propietarios de las fincas de dicho sector agrupados en entidad urbanística colaboradora de conservación (art 111 de la LOUA).

II.-Una vez presentados a trámite los Estatutos de la entidad colaboradora por la Junta de Compensación del sector (solicitudes 54723 de 17/10/2013, completada con registros posteriores 30884 de 17/6/2014 y 34278 de 3/7/2014), los mismos fueron aprobados inicialmente y sometidos a información pública durante 20 días mediante publicación del texto integro de los mismos en el BOP Málaga (nº 202 de 23-10-2014), tablón de edictos municipal (desde el 16-9-2014 al 3-10-2014) y notificación personal a los propietarios.

III.- Durante dicho plazo se ha presentado una alegación por D. Francisco Manuel Vacas Rodriguez en fecha 13-11-2014, según resulta del Certificado emitido por la Secretaría General en fecha 29 de diciembre de 2014.

IV.- Las alegaciones el Sr Vacas son sinteticamente las siguientes:

a) En relación al art. 10 sobre "Cuotas de participación", el Sr. Vacas muestra



su desacuerdo a que la cuota se determine en proporción al total de metros construibles en la parcela, considerando más lógico y justo que se determine por la "participación de suelo aprovechado" ya que el propietario mayoritario "...cuenta con una edificación de 17.000 m²t y el suelo aprovechado es del doble"

Contestación:

La determinación de las cuotas de participación en proporción al techo edificable (en proporción al total construible en cada finca -señalan los estatutos-) es un criterio perfectamente legal que responde a criterios económicos; es criterio lógico que el valor económico de las fincas se determine no por su superficie sino por su aprovechamiento urbanístico.

Por otro lado el Sr. Vacas alude a la determinación de la cuota de participación "por suelo aprovechado" lo que, en la práctica, es lo que se establece salvo que se refiera -como se ha entendido aquí- a que la cuota se determine por la superficie de suelo, lo cual es un criterio que, además de no ser el determinado por los Estatutos presentados por los propietarios reunidos en la Junta, parecería menos lógico e injusto.

Desde estas consideraciones se entiende que debe ser desestimada la alegación en este punto concreto.

b) En relación a la segunda alegación sobre la adopción de acuerdos se refiere al apartado c) del art. 11.4 del proyecto de Estatutos y el interesado propone que "las votaciones sean por vecinos (personas) y no por cuota".

Hay que reseñar, en primer término que la referencia a la mayoría simple de cuotas de participación se refiere a la adopción de acuerdos de la Asamblea constitutiva (art. 11.4.c). En las siguientes Asambleas el criterio de toma de acuerdos es el establecido en el art. 23.

En todo caso el criterio de voto proporcional a los derechos de los interesados en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución es perfectamente legal y responde a los criterios del art. 153 de la LOUA.

El criterio de voto por "mayoría de personas" se entiende que iría contra lo dispuesto en el precepto mencionado (153 LOUA) y no tiene la lógica de la proporcionalidad voto-derechos que debe corresponder a los propietarios asociados.

En consecuencia, debe desestimarse esta alegación.

c) En relación al art. 13.3 sobre Facultades de la Asamblea General, alega el interesado que "...se habla de créditos bancarios, lo lógico es que no se deban aportar créditos bancarios sin el total consentimiento total (sic) de todos los vecinos, ya que la vida está demasiado complicada para tener que volver a pedir mas créditos".

El art. 13.3 establece entre las facultades de la Asamblea General de la entidad la de la "aprobación de créditos financieros necesarios": Téngase en cuenta que se trata de una facultad -que puede utilizarse o no- normal en el funcionamiento de cualquier entidad de esta naturaleza o similar (juntas de compensación, comunidades de propietarios etc...) para poder hacer frente a operaciones económicas cuando no exista la liquidez suficiente en ciertos momentos; lo que supone una ayuda para los propietarios y facilita el funcionamiento y operatividad de la entidad. Por su parte se trata de una facultad que corresponde al principal órgano de la entidad de conservación en la que están representados todos los propietarios y la solicitud de



credito deberá ser aprobada con el quorum y mayorías correspondientes.

Se propone la desestimación de la alegación.

d) Se alega por el interesado en relación al art. 13.1 que "el periodo de mandato máximo que se debería adoptar mi decisión es que sea de máximo un año".

No se hace referencia a mandato máximo en relación a la asamblea general a que se refiere ese artículo. En todo caso, si se trata de un error en el número de artículo (y se refiere al mandato de la Junta Directiva) es perfectamente legal que se establezca discrecionalmente como periodo máximo de mandato el de dos años.

Se propone igualmente la desestimación de la alegación.

e) Se alega seguidamente por el interesado al art. 14. nº 3, insistiendo que las facultades de la Junta Directiva deben venir respaldadas por unanimidad de los vecinos y no tomarse acuerdos por cuota.

Nos remitimos a lo antes señalado, señalando además que la Junta Directiva es un órgano ejecutivo que no tendría operatividad alguna si estuviera conformada por todos los propietarios o tuvieran que respaldarse todas sus decisiones por unanimidad. Por esto se propone la desestimación de esta alegación.

f) Finalmente considera que debe introducirse en los Estatutos que el Ayuntamiento de Vélez Málaga contribuya como cualquier otro propietario a las cuotas.

En este sentido se informa que el Ayuntamiento en su calidad de propietario forma parte de la entidad y debe contribuir como cualquier otro.

V.- A la vista de lo informado y visto el acuerdo adoptado en sesión plenaria de fecha 27 de Abril de 2009 (publicado como anuncio en el BOP número 110 de 10 de Junio de 2009) de los criterios básicos por los que se tienen que constituir las entidades urbanísticas de conservación en el término municipal de Vélez-Málaga y los Informes Técnicos obrantes en el expediente el Técnico que suscribe entiende conforme a Derecho que por la Junta de Gobierno Local (art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local) como órgano competente se dicte Resolución por el cual se acuerde:

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones realizadas al proyecto de Estatutos por los que ha de regirse la Entidad Urbanística de Conservación del sector 2 del SUNP.TRA-3, en el núcleo de Trapiche, del PGOU de Vélez-Málaga realizadas por D. Francisco Manuel Vacas Rodríguez mediante escrito presentado el 13-11-2014 (nº de registro de entrada 2014057143)

SEGUNDO.- APROBAR definitivamente los Estatutos por los que ha de regirse la Entidad Urbanística de Conservación del sector 2 del SUNP.TRA-3, en el núcleo de Trapiche, del PGOU de Vélez-Málaga, en los términos recogidos en los informes jurídicos y técnicos obrantes en el expediente 35/13.

TERCERO.- DESIGNAR como representante de la Administración Municipal en la correspondiente Entidad de Conservación a la Sra. Concejala-Delegada de Urbanismo, o persona en quien delegue, extendiéndose dicha designación a quien ostente la condición de concejal delegado de urbanismo en el futuro.

CUARTO.- PUBLICAR en el BOP-MÁLAGA el acuerdo de Aprobación Definitiva, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos. Asimismo



se notificará individualizadamente a los propietarios y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

QUINTO.- Transcurrido el plazo de UN MES, contado desde la notificación y publicación de la Aprobación Definitiva, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Entidad de Conservación mediante escritura pública en la que se designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer en personas físicas.

En la escritura de constitución deberá constar:

- a) Relación de propietarios.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

Ha de remitirse copia autorizada de la escritura al órgano urbanístico actuante, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de TREINTA DÍAS.

Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Una vez inscrita, la Delegación Provincial lo notificará al Presidente de la Entidad de Conservación."

III.- Vistos los antecedentes y el Informe antes transcrito de fecha 26 de febrero de 2015, se propone que, por la Junta de Gobierno Local (art. 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local) se dicte Resolución por la cual se acuerde:

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones realizadas al proyecto de Estatutos por los que ha de regirse la Entidad Urbanística de Conservación del sector 2 del SUNP.TRA-3, en el núcleo de Trapiche, del PGOU de Vélez-Málaga realizadas por D. Francisco Manual Vacas Rodríguez mediante escrito presentado el 13-11-2014 (nº de registro de entrada 2014057143)

SEGUNDO.- APROBAR definitivamente los Estatutos por los que ha de regirse la Entidad Urbanística de Conservación del sector 2 del SUNP.TRA-3, en el núcleo de Trapiche, del PGOU de Vélez-Málaga , en los términos recogidos en los informes jurídicos y técnicos obrantes en el expediente 35/13.

TERCERO.- DESIGNAR como representante de la Administración Municipal en la correspondiente Entidad de Conservación a la Sra. Concejala-Delegada de Urbanismo, o persona en quien delegue, extendiéndose dicha designación a quien ostente la condición de concejal delegado de urbanismo en el futuro.



CUARTO.- PUBLICAR en el BOP-MÁLAGA el acuerdo de Aprobación Definitiva, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos. Asimismo se notificará individualizadamente a los propietarios y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

QUINTO.- Transcurrido el plazo de UN MES, contado desde la notificación y publicación de la Aprobación Definitiva, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Entidad de Conservación mediante escritura pública en la que se designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer en personas físicas.

En la escritura de constitución deberá constar:

- e) Relación de propietarios.
- f) Relación de las fincas de las que son titulares.
- g) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de órgano rector.
- h) Acuerdo de constitución.

Ha de remitirse copia autorizada de la escritura al órgano urbanístico actuante, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de TREINTA DÍAS.

Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Una vez inscrita, la Delegación Provincial lo notificará al Presidente de la Entidad de Conservación.”

Visto que en el expediente obra informe del jefe del Servicio Jurídico del Área de Urbanismo, cuyo contenido se recoge en la propuesta anteriormente transcrita, así como los Estatutos de la entidad de conservación del Sector SUNP-TRA.3 “TRAPICHE”.

La Junta de Gobierno Local, como órgano competente en virtud del art. 127.1.d de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, por unanimidad, **acuerda:**

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones realizadas al proyecto de Estatutos por los que ha de regirse la Entidad Urbanística de Conservación del sector 2 del SUNP.TRA-3, en el núcleo de Trapiche, del PGOU de Vélez-Málaga realizadas por D. Francisco Manuel Vacas Rodríguez mediante escrito presentado el 13-11-2014 (nº de registro de entrada 2014057143)

SEGUNDO.- APROBAR definitivamente los Estatutos por los que ha de regirse la Entidad Urbanística de Conservación del sector 2 del SUNP.TRA-3, en el núcleo de Trapiche, del PGOU de Vélez-Málaga, en los términos recogidos en los informes jurídicos y técnicos obrantes en el expediente 35/13.



TERCERO.- DESIGNAR como representante de la Administración Municipal en la correspondiente Entidad de Conservación a la Sra. Concejala-Delegada de Urbanismo, o persona en quien delegue, extendiéndose dicha designación a quien ostente la condición de concejal delegado de urbanismo en el futuro.

CUARTO.- PUBLICAR en el BOP-MÁLAGA el acuerdo de Aprobación Definitiva, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos. Asimismo se notificará individualizadamente a los propietarios y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

QUINTO.- Transcurrido el plazo de UN MES, contado desde la notificación y publicación de la Aprobación Definitiva, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Entidad de Conservación mediante escritura pública en la que se designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer en personas físicas.

En la escritura de constitución deberá constar:

- i) Relación de propietarios.
- j) Relación de las fincas de las que son titulares.
- k) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de órgano rector.
- l) Acuerdo de constitución.

Ha de remitirse copia autorizada de la escritura al órgano urbanístico actuante, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de TREINTA DÍAS.

Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Una vez inscrita, la Delegación Provincial lo notificará al Presidente de la Entidad de Conservación.”

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

Vº Bº
EL ALCALDE,

Fdo. Francisco I. Delgado Bonilla

