D. MANUEL ROY PEREZ VLERICK, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.

CERTIFICA.- Que en el borrador del acta de la sesión extraordinaria y urgente celebrada por la **Junta de Gobierno Local el trece de septiembre de dos mil veintitrés,** figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 5º.- PROPUESTA DE LA SRA. TTE. DE ALCALDE DELEGADA DE URBANISMO PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN Y APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SUP-S.4-A "CIELO MIJAS" (EXPTE. NÚM. EUJ-2022-01).

Visto el Informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio J. Rojas Pinteño, de fecha 17 de abril de 2023, con el siguiente tenor literal:

Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.

Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 1461415023460045 . Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Auter ad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

AYUNTAMIENTO DE MIJAS

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

ASUNTO: Gestión Urbanística
EXPTE: Reg. Entr. Nº 2023012589 de 15/03/2023
MOTIVACIÓN DEL INFORME: Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-A. Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación.
SOLICITANTE: D. D. Rafael Escassi Gil en representación de Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva.

Con registro de entrada n.º 2022055401 de fecha 03/11/2022, el interesado presentó iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-A "Cielo Mijas", conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Con fecha 12/01/2023 se emitió informe técnico en el que se requería completar la documentación presentada con:

- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.
- Las determinaciones para la prestación de la garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística.
- Justificación de la titularidad de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución
- Relación del resto de propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- Adaptar a las determinaciones del Reglamento General de la Ley 7/2021, eliminando las referencias al Reglamento de Gestión Urbanística
- Respecto a los criterios y reglas para la reparcelación se estará a lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo II del Título V y artículos 221 y 222 del referido Reglamento.
- En relación con las valoraciones, estas se realizarán de conformidad con el Real Decreto 1492/2011.

El interesado ha presentado, con registro de entrada n.º 2023012589, de fecha 15/03/2023, nueva documentación al objeto de atender al requerimiento efectuado. Y vista la documentación presentada para el establecimiento del sistema de actuación por compensación se emite el siguiente informe:

PRIMERO.- Se justifica la titularidad de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución que legitima la presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, incorporándose también la relación del resto de propietarios de terrenos incluidos en el ámbito. Para ello se adjunta a la documentación presentada información registral y catastral de las fincas del ámbito de actuación.

SEGUNDO.- La iniciativa presentada incluye, de conformidad con lo previsto en el artículo 217 del RGLISTA:

a) Proyecto de bases y estatutos.

b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

0000681

c) Las determinaciones para la prestación de la garantía económica por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

TERCERO.- Las bases de actuación presentadas se ajustan a las determinaciones del artículo 218 del RGLISTA, regulando las condiciones de incorporación de los propietarios a la gestión del sistema; estableciendo los compromisos de plazos de ejecución de las distintas actividades de la actuación de transformación; estimando el presupuesto de los gastos totales de la actuación; y proponiendo oferta de adquisición de suelo a propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, así como oferta de compensación de gastos de urbanización con entrega de terrenos edificables de valor equivalente.

CUARTO.- El proyecto de estatutos que regirán la Junta de Compensación contiene las determinaciones establecidas en el artículo 131.4 del RGLISTA.

A la vista de lo anterior, se emite informe técnico favorable a la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-A, así como a la aprobación inicial de los estatutos y bases de Actuación que habrán de regir su Junta de Compensación.

El Arquitecto Técnico Municipal

Firmado electrónicamente por ANTONIO JESUS ROJAS PINTEÑO AYUNTAMIENTO DE MIJAS 17/04/2023 9:28:01

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

0000082

Código Seguro d Verificación: 14614150234600456053. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Visto el Informe Jurídico emitido por el Técnico de Administración General de Urbanismo, D. Ricardo Espín Cañabate, de fecha 27 de abril de 2023, con el siguiente tenor literal:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

Asunto: EXP. EUJC 01/2022.- Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP. S04-A "Cielo Mijas". Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación.

ANTECEDENTES

I. Con fecha de 03/11/2022 (R.E. 2022055401) se presenta por D. Rafael Escassi Gil, en representación de D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP. S04-A "Cielo Mijas" aportando copia de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que han de regir la Junta de Compensación para su aprobación.

II. Con fechas de 12/01/2023 fue emitido informe técnico por el Sr. Responsable de Gestión Urbanística en el que se efectúan una serie de observaciones a fin de que sean subsanadas por el interesado, observaciones que fueron ratificadas por el técnico que suscribe mediante la emisión de informe jurídico de fecha 23/01/2023 para su subsanación.

III. Mediante escrito de 15/03/2023 (R.E. 2023012589) ha sido presentada nueva documentación a fin de atender el requerimiento efectuado, documentación que ha obtenido un pronunciamiento en sentido favorable en virtud de informe técnico emitido con fecha de 17/04/2023.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I. Como ya fue expuesto en informe previo, los promotores de la actuación representan el 91,05% de los terrenos que integran el sector SUP. S04-A.

A este respecto, el artículo 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) determina en su apartado b) que *la iniciativa para el 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.*

II. Con fecha de 23 de diciembre de 2022 entró en vigor el 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 cuyo artículo 217 establece en su apartado 2 que:

"2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación deberá incluir las siguientes determinaciones:

0000083

Código Seguro d Verificación: 14614150347661270 7 Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

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."

Por otra parte, el artículo 218 del Reglamento de la LISTA en relación a los Estatutos y Bases de Actuación, determina que:

"1. Las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación deberán atenerse a los siguientes contenidos:

a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

b) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

c) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y de expropiación forzosa.

d) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

e) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

f) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

h) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

2. El proyecto de estatutos deberá atenerse a lo establecido en el artículo 131.4, en congruencia con su objeto."

III. En este sentido, podemos afirmar que ha quedado debidamente cumplimentado el requerimiento efectuado resultando conformes las determinaciones contenidas en los estatutos aportados, por lo que es procedente adoptar acuerdo sobre la aprobación de la iniciativa del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-

0000084

Código Seguro d Verificación: **146141503476612702 75.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

A, así como la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de actuación que han de regir la Junta de Compensación del referido sector.

IV. En cuanto a la **competencia** para la aprobación de la escritura de constitución, el órgano competente es la Junta de Gobierno Local al ser el órgano competente en materia de bienes y de gestión urbanística en virtud del artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Es cuanto he de informar sometiendo el presente informe a cualquier otro mejor fundado en derecho y salvo mejor parecer.

En Mijas a fecha de firma electrónica.

(documento firmado electrónicamente

Firmado electrónicamente por
RICARDO ESPIN CAÑABATE
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
27/04/2023 12:57:33

Técnico de Administración General de Urbanismo

Código Seguro d Verificación: 14614150347661270 . Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Visto el Informe Propuesta emitido por el Técnico de Administración General de Urbanismo, D. Ricardo Espín Cañabate, de fecha 23 de mayo de 2023, con el siguiente tenor literal:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME PROPUESTA. EXPTE. EUJC-01/2022

Fijación e iniciativa para el establecimiento del Sistema de Actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-A "Cielo de Mijas" y aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación que han de regir la Junta de Compensación.

ANTECEDENTES

Con fecha de 03/11/2022 (R.E. 2022055401) se presenta por D. Rafael Escassi Gil, en representación de D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP. S04-A "Cielo Mijas" aportando copia de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que han de regir la Junta de Compensación para su aprobación.

Mediante escrito de 15/03/2023 (R.E. 2023012589) ha sido presentada nueva documentación a fin de atender las subsanaciones contenidas en informe técnico y jurídico de fechas 12/01/2023 y 23/01/2023, respectivamente.

Consta informe técnico en sentido favorable emitido por el Arquitecto Técnico Municipal con fecha de 17/04/2023.

Consta informe jurídico en sentido favorable emitido por el Técnico de Administración General de Urbanismo de 27/04/2023.

MARCO LEGAL:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

PROPUESTA:

A la vista de todo lo anterior, procede realizar a la Junta de Gobierno Local la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

1.- Aceptar la iniciativa presentada y proceder a la fijación del sistema de actuación por compensación e inicio de su establecimiento, así como aprobar inicialmente los Estatutos y

00001 86

Código Seguro d Verificación: 14614147766642235443. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUP-S04-A "Cielo Mijas".

2.- Iniciar el trámite de información pública sometiendo la iniciativa para el sistema de actuación a información pública por plazo de veinte días mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal *web* municipal, así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa también por plazo de veinte días y de manera simultánea conforme a lo previsto en el artículo 132 de la LISTA.

En Mijas a fecha de firma electrónica.

Técnico de Administración General de Urbanismo

(documento firmado electrónicamente)

Firmado electrónicamente por
RICARDO ESPIN CAÑABATE
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
23/05/2023 12:58:43

Fdo.: Ricardo Espín Cañabate

Código Seguro d Verificación: **146141477666422354 43.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Visto el Informe suscrito por el Titular de la Asesoría Jurídica, D. Eduardo Aguilar Muñoz, de fecha 05 de junio de 2023, con el siguiente tenor literal:

DON EDUARDO AGUILAR MUÑOZ, FUNCIONARIO TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MÁLAGA)

Informe Titular Asesoría Jurídica nº 070/2023

En relación con la Propuesta del **Sr. Tte. de Alcalde delegado de Urbanismo de 24/05/2023 para la adopción de acuerdo por la Junta de Gobierno Local para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación del sector SUP-S.4-A "Cielo Mijas" (Expdte. núm. EUJ-2022-01),** se emite

INFORME JURÍDICO

Sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Nos remitimos a los reseñados en el índice de documentos que acompaña al expediente administrativo con Registro de Salida nº 2023018447, de 24/05/2023, compuesto de un total de 9 documentos y 89 páginas.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuanto al régimen de recursos.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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 (Disposición Transitoria Séptima).
- Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Mijas.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Consideraciones Generales.

000092

Código Seguro d Verificación: 146141500027766 2. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167162552713536 05. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662051 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Hacemos nuestras las contenidas en el informe de 27/04/2023 emitido por el TAG adscrito al Servicio de Urbanismo con CSV 14614150347661270275, a las que ahora añadimos las siguientes:

Respecto de la iniciativa para la determinación del sistema de actuación establece la LISTA lo siguiente:

> *Artículo 102. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.*
> *1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:*
> *a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.*
> *b) 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.*
> *c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.*
> *2. El sistema de compensación quedará establecido:*
> *a) Con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.*
> *b) Con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o, en los casos previstos en el artículo 103.7.b), con la aprobación de las bases de actuación.*
> *c) Con la suscripción de convenio urbanístico con el agente urbanizador tras su selección en pública concurrencia.*
> *3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación 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.*
> *4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán, con arreglo al artículo 92.3, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.*

Concretando respecto de la Junta de Compensación que:

> *Artículo 103. La Junta de Compensación.*
> *1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la 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.*

000093

Código Seguro d Verificación: 146141500027766 2. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Auter ad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

2. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización.
3. Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.
4. En el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación se garantizarán los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento, a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.
Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
5. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.
6. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente se determinarán las garantías exigibles para que las fincas de aquellas personas propietarias que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, puedan quedar exoneradas de la afección urbanística, en los términos previstos en el artículo 92.6.
7. No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación en los supuestos siguientes:
a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.
b) Si lo acuerda la Administración actuante, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación, además de lo previsto en el artículo 92.2 de la presente Ley, cumpla los requisitos y los criterios adicionales de representación y de actuación que se establezcan reglamentariamente. La iniciativa debe formalizarse por escrito ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases, que será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes, cuyos términos se establecerán reglamentariamente; simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal. Será de aplicación el régimen del silencio establecido en el artículo 102.3. Todo ello sin perjuicio de que las personas propietarias puedan constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación.
8. En los supuestos de gestión por agente urbanizador, no cabe la constitución de Junta de Compensación.

Por su parte el Reglamento de la LISTA regula lo siguiente:

Artículo 195. Garantía de urbanización.
1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la

Código seguro de Verificación : 146167162552713536 05. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662051 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización.

2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación de contratos del sector público.

3. La garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afecta a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de las garantías alternativas previstas en el artículo 164, necesarias para la puesta en servicio de fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, la persona responsable de la ejecución podrá repercutir su coste entre los adjudicatarios de aprovechamientos de la correspondiente fase de urbanización, que se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

4. La garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del presente Título; en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda; o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Título. En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.

5. La garantía de urbanización deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público y será beneficiaria de la misma la Administración actuante. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca.

6. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, con los mismos criterios y con independencia de las garantías alternativas previstas en el artículo 164.

7. El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente.

Artículo 196. Pago en terrenos de los gastos de urbanización.

El pago de los gastos de urbanización podrá satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, en ambos casos de valor equivalente, cuando así lo autoricen los instrumentos de ejecución urbanística aplicables o, en defecto de previsión expresa, cuando así se acuerde entre la Administración actuante y los afectados.

Artículo 208. Elección del sistema de actuación.

000395

AYUNTAMIENTO de MIJAS

Código Seguro d Verificación: 146141500027766 . Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Auten ad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios recogidos en el artículo 4 de la Ley, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:
a) Compensación.
b) Expropiación.
c) Cooperación.
2. El sistema de compensación es de gestión privada y los de cooperación y expropiación son de gestión pública.
3. La elección del sistema de actuación de cada unidad de ejecución corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística. En ausencia de previsión en los instrumentos de ordenación correspondientes, la elección del sistema de actuación de cada unidad se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 206.

Artículo 217. Formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación.
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 la constitución de una 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 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.
3. Cuando no se cuente con ordenación pormenorizada y siempre que, conforme a lo establecido en el artículo 90.3 de la Ley, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, la iniciativa habrá de acompañarse del instrumento de ordenación detallada preceptivo.
Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el Reglamento.

Artículo 218. Estatutos y bases de actuación.
1. Las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación deberán atenerse a los siguientes contenidos:

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662051 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.
b) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
c) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y de expropiación forzosa.
d) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.
e) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
f) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.
g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.
h) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.
2. El proyecto de estatutos deberá atenerse a lo establecido en el artículo 131.4, en congruencia con su objeto.

Artículo 219. Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación.
1. 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.
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,

000097

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662. 1. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167162552713536 05. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

pudiendo proceder al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación prevista en el artículo 132.

4. <u>El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación</u>. 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.

5. Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7.

6. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos, y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 218. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo.

Para la aprobación del modelo general municipal de bases y estatutos, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de la Administración actuante. Finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

<u>Segunda</u>.- Procedimiento

Aparece regulado en el art. 132 del Rgtº LISTA:

Artículo 132. Procedimiento para la constitución de Entidades colaboradoras.

1. El procedimiento para la constitución de las entidades colaboradoras se realizará conforme a lo previsto este artículo, sin perjuicio de las particularidades que para cada una de ellas establece el Reglamento.

2. El procedimiento para la constitución de la entidad colaboradora se iniciará a solicitud de los interesados, debiendo acompañarse del proyecto de estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.

3. En el plazo de veinte días desde su presentación, la Administración actuante adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la solicitud por causa justificada.

b) Aprobación inicial de los estatutos de la entidad colaboradora.

4. Con la aprobación inicial de los estatutos se acordará un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, conforme al artículo 8.2. 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.

5. 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

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662051 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

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.

6. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todos los propietarios o interesados afectados. En la escritura de constitución deberá constar al menos:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.

d) Acuerdo de constitución.

7. Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladarán a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica, así como a adoptar acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora. Aprobada su constitución, el municipio procederá de oficio a la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos con motivo de los trámites de información pública, audiencia e informes. Igualmente, se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación. Se deberá dar traslado a la Administración actuante de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

8. El plazo máximo para la aprobación definitiva de los estatutos, y en su caso de las bases de actuación, será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Dicho plazo quedará suspendido desde la notificación a los promotores del requerimiento de subsanación del proyecto de estatutos, en su caso, hasta su subsanación y desde el requerimiento de constitución de la entidad colaboradora hasta la presentación de la escritura.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo. En tal caso, la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica con la presentación ante la Administración actuante, si no se hubiera hecho con anterioridad, de la copia autorizada de la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

9. La modificación de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, requerirá aprobación de la Administración actuante. Los acuerdos respectivos y el contenido de la modificación se publicarán en Boletín Oficial que corresponda y se inscribirán en el Registro de Entidades Colaboradoras.

No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social ni el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de la entidad colaboradora. A tal efecto, sólo se requerirá la comunicación a la Administración actuante del acuerdo adoptado para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

10. Los Registros municipales de entidades colaboradoras tienen carácter público y dependerán de cada Ayuntamiento.

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Se inscribirán en el registro municipal correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración actuante, quedando depositados en el Registro los acuerdos, un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.
Deberán ser igualmente inscritas las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

Tercero.- Análisis del expediente tramitado.

3.1.- Consta en el expediente:

- Solicitud de 15/03/2013 y R/e 2023012589 de los propietarios que ejercen la iniciativa con la aportación documental a que se refiere el art. 217 del Reglamento de la LISTA.
- Informe técnico favorable de 17/04/2023 (CSV 14614150234600456053).
- Informe jurídico favorable de 27/04/2023 (CSV 14614150346661270275).
- Informe-propuesta de 23/05/2023 (CSV 14614147476664223544 3).
- Propuesta del Concejal de Urbanismo de 24/05/2023 (CSV 1461414747113545232).

3.2.- No obstante lo anterior se observan las siguientes deficiencias documentales:

- **No se acredita la titularidad de la totalidad de propietarios**, tanto dominicales como de los posibles titulares de derechos reales, ni consta su domicilio a efectos de notificaciones, **debiendo en su consecuencia practicarse requerimiento para la aportación de Información Registral actualizada** del resto de propietarios. Lo que se hace necesario conforme a lo dispuesto en el art. 102.4 de la LISTA dada la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, a efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

- **Solvencia económica, financiera o técnica**. No se concreta que la aportada por el promotor lo sea 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, fundamentalmente en lo concerniente a la acreditación de los medios económicos para financiar la urbanización. Dicha información resulta esencial en orden a motivar el establecimiento del sistema de compensación dado que en este sistema son los propietarios quienes asumen los costes de ejecución del planeamiento.

- **Garantía de urbanización**: Conforme al art. 195.4 del Reglamento de la LISTA la garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, lo que ocurrirá con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación (art. 219.4 del Rgtº-LISTA). La Base de Actuación 22ª no se ajusta a lo dispuesto al establecer que se constituiría con posterioridad (a los tres meses del otorgamiento de la escritura) y no al tiempo de su constitución.

- **Respecto del contenido de las Bases de Actuación**:

Código seguro de Verificación : 146167162552713536 05. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662051 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

- Deberá **cuantificarse en la Base 21ª la oferta económica concreta para la adquisición del suelo** de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación conforme dispone el art, 218.1 letra e) del Rgtº LISTA.

- Respecto de la **Base 20ª** deberá **verificarse por el Servicio de Urbanismo que los plazos que se contienen no son superiores** a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

- **En cuanto al contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación**: se ajustan a lo dispuesto en el art. 131.4 del Rgtº LISTA.

Tercera.- Contenido de la propuesta de resolución.

Analizado el contenido de la propuesta de resolución se considera **AJUSTADA** a la normativa de aplicación **debiendo incorporarse al acuerdo** además de la previsión de dar audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones, que **se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el plazo que se establezca** (concretándose éste).

Cuarta.- Competencia.

Corresponde a la Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril (LBRL), la competencia para "*las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de* urbanización"; correspondiendo al Pleno conforme a lo dispuesto en el art. 123.1.i) de la LBRL "*la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística*".

En su consecuencia, atendido el objeto del presente expediente, la competencia para la adopción del correspondiente acuerdo es de la Junta de Gobierno Local.

Quinta.- Informe de Intervención Municipal.

A tenor de lo dispuesto en el art. 4.1.b).1º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, NO se requiere de la previa fiscalización del órgano Interventor dada la naturaleza del expediente.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, **se considera, desde el punto de vista procedimental, y sin entrar en cuestiones de índole sustantiva que han sido objeto de análisis y valoración por los técnicos informantes, que el expediente NO HA SEGUIDO la tramitación establecida en la legislación aplicable, debiendo procederse a la subsanación de las deficien cias reseñadas en la consideración jurídica tercera, apartado 2**.

Informe que se emite y se somete a criterio mejor fundado en derecho.

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

EL FUNCIONARIO TITULAR
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,

Firmado electrónicamente por EDUARDO AGUILAR MUÑOZ 05/06/2023 14:57:18

Código Seguro d Verificación: 1461415000277662 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Auten dad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Visto el Informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio J. Rojas Pinteño, de fecha 19 de julio de 2023, con el siguiente tenor literal:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
GESTIÓN URBANÍSTICA

ASUNTO: Gestión Urbanística
EXPTE: Reg. Entr. nº 2023033573 de 05/07/2023
MOTIVACIÓN DEL INFORME: Subsanación de documentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-A. Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación.
SOLICITANTE: D. Rafael Escassi Gil en representación de Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva.

Con registro de entrada n.º 2022055401 de fecha 03/11/2022, el interesado presentó iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-A "Cielo Mijas", conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Con fecha 16/06/2023 y registro de salida nº 2023021514 se requirió al interesado para que subsanara la documentación presentada conforme a lo requerido en el informe jurídico de fecha 05/06/2023, aportándose por éste, con registro nº 2023033573, nueva documentación con el objeto de subsanar la anterior.

Los aspectos a corregir son los siguientes:

1.- Acreditación de la titularidad de la totalidad de los propietarios y titulares de derechos, aportando información registral actualizada.

2.- Concretar la solvencia económica del promotor para financiar la urbanización del ámbito.

3.- Corregir la Base 22 por establecer que la garantía del 7% del coste de urbanización se presentará con posterioridad al establecimiento del sistema y otorgamiento de escritura de constitución de la Junta de Compensación.

4.- Concretar la oferta económica para la adquisición del suelo de los propietarios no hayan suscrito la iniciativa.

5.- Se debe verificar que los plazos de ejecución no son superiores a los previstos en el instrumento de planeamiento.

Vista la documentación presentada se procede a emitir informe sobre cada uno de los apartados.

1.- Se aporta información registral de las fincas que conforman el sector, que a su vez se corresponde con los datos de propiedad que ya se aportaban en la documentación presentada el 15/03/2023, salvo de una parcela catastral (3897103UF5439N0001SS) de la que no se ha podido obtener información registral.

Sobre esta parcela, se ha recabado información catastral por parte de este servicio, resultando que el titular catastral es D´Iure Intergestión S.L., titular de las fincas registrales 4.355, 4.381 y 4.387 que se incluyen en el sector.

2.- Respecto a la solvencia económica del promotor de la actuación, en el documento inicial se declaraba la capacidad y medios suficientes para acometer la obra urbanizadora, proponiendo su financiación, además de los medios económicos disponibles del promotor,

Código Seguro d Verificación: 1461414733210022( ). Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autei lad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.
Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

con la venta de parcelas o con la participación de empresa urbanizadora retribuida total o parcialmente con aprovechamiento.

En la documentación presentada ahora se recogen además certificaciones bancarias de los medios económicos disponibles del promotor, cuya liquidez alcanza el 63,90% de los costes previstos en el instrumento de ordenación, considerándose suficiente para acometer la actuación urbanizadora.

3.- Considera el interesado que la redacción de la Base 22 por la que se establece que la garantía del 7% del coste de urbanización se presentará con posterioridad al establecimiento del sistema y otorgamiento de escritura de constitución de la junta de compensación, es ajustada a derecho.

Respecto a esta cuestión se considera necesario aclarar que la junta de compensación es la responsable directa frente a la administración de la ejecución de la actuación urbanizadora, y por tanto, es la propia Junta la que debe garantizar la ejecución de la actuación mediante la aportación de garantía económica del 7% de los costes. De esta forma, la Junta de Compensación no puede presentar garantía en el mismo momento de constitución de la entidad (otorgamiento de escritura), puesto que sin existir aún como entidad no ha podido gestionar la constitución de la garantía económica.

El propio Reglamento de la LISTA diferencia la forma de presentación de la garantía según se trate de la modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios o la modalidad de junta de compensación. En la primera, para aprobar la iniciativa se requiere la presentación de la garantía como documento necesario para el establecimiento del sistema (art.212.2.e), al asumir la totalidad de los propietarios la responsabilidad de la ejecución. En la modalidad de junta de compensación, entre la documentación a presentar no se exige la garantía, sino inclusión de las determinaciones necesarias (art.217.2.c), porque como se ha expresado, es la propia junta de compensación la que ha de presentarla, y ello es imposible hacerlo antes o en el mismo acto del otorgamiento de escritura de constitución.

Por otra parte, tanto en la Base 22, como en la propia LISTA y su Reglamento, se prevén las actuaciones a seguir en caso de incumplimiento de plazos por parte de la junta de compensación, posibilitando la suspensión de la actividad de la junta de compensación, su disolución e incluso el cambio de sistema de actuación.

4.- La documentación aportada concreta la oferta económica para la adquisición del suelo de los propietarios no hayan suscrito la iniciativa en 51,79 €/m^2.

5.- El plazo máximo de ejecución previsto en la Base 20 coincide con el plan de etapas establecido en el instrumento de ordenación del sector.

Se emite informe técnico favorable.

El Arquitecto Técnico Municipal

Firmado electrónicamente por ANTONIO JESUS ROJAS PINTEÑO AYUNTAMIENTO DE MIJAS 19/07/2023 12:03:50

Fdo.: Antonio J. Rojas Pinteño

000177

Código Seguro d Verificación: **146141473321002201 23.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Visto el Informe Jurídico emitido por el Técnico de Administración General de Urbanismo, D. Ricardo Espín Cañabate, de fecha 01 de agosto de 2023, con el siguiente tenor literal:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INFORME JURÍDICO

Asunto: EXP. EUJC 01/2022.- Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP. S04-A "Cielo Mijas". Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación.

ANTECEDENTES

I. Con fecha de 03/11/2022 (R.E. 2022055401) se presenta por D. Rafael Escassi Gil, en representación de D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP. S04-A "Cielo Mijas" aportando copia de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que han de regir la Junta de Compensación para su aprobación.

II. Con fecha de 12/01/2023 fue emitido informe técnico por el Sr. Responsable de Gestión Urbanística en el que se efectúan una serie de observaciones a fin de que sean subsanadas por el interesado las cuales fueron ratificadas por el técnico que suscribe mediante la emisión de informe jurídico de fecha 23/01/2023 para su subsanación.

III. Mediante escrito de 15/03/2023 (R.E. 2023012589) fue presentada nueva documentación a fin de atender el requerimiento efectuado, documentación que ha obtenido un pronunciamiento en sentido favorable en virtud de informe técnico emitido con fecha de 17/04/2023.

IV. Con fecha de 17/04/2023 fue emitido informe técnico en sentido favorable por el Arquitecto Técnico de Gestión Urbanística.

V. Con fecha de 27/04/2023 fue emitido informe jurídico en sentido favorable por el técnico que suscribe.

VI. Por el Funcionario Titular de la Asesoría Jurídica municipal fue emitido informe jurídico con fecha de 06/06/2023 en el que se ponían de manifiesto una serie de deficiencias documentales.

VII. Con fecha de 16/06/2023 (R.S. 2023021514) se dio traslado al interesado del informe anterior al objeto de que se procediera a la subsanación de las deficiencias en el mismo señaladas.

VIII. Por el Arquitecto Técnico de Gestión Urbanística ha sido emitido informe técnico en sentido favorable con fecha de 19/07/2023 a la nueva documentación aportada por el interesado con fecha de 05/07/2023 (R.E. 2023033573).

Código Seguro d Verificación: 14614147635315063413. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Como consideración previa y como ya fue expuesto en informe previo, los promotores de la actuación representan el 91,05% de los terrenos que integran el sector SUP. S04-A.

A este respecto, el artículo 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) determina en su apartado b) que *la iniciativa para el 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.*

Segunda.- Con fecha de 23 de diciembre de 2022 entró en vigor el 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 (Reglamento de la LISTA), cuyo artículo 217 establece en su apartado 2 que:

"2. 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."

Como consta en el informe técnico pueden entenderse justificadas estas cuestiones con la nueva documentación presentada ahora por el interesado.

Tercera.- Así mismo, señalar que el artículo 132 del Reglamento de la LISTA señala el procedimiento para la constitución de las Entidades colaboradoras como a continuación se relaciona:

"1. El procedimiento para la constitución de las entidades colaboradoras se realizará conforme a lo previsto este artículo, sin perjuicio de las particularidades que para cada una de ellas establece el Reglamento.

2. El procedimiento para la constitución de la entidad colaboradora se iniciará a solicitud de los interesados, debiendo acompañarse del proyecto de estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.

3. En el plazo de veinte días desde su presentación, la Administración actuante adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la solicitud por causa justificada.

b) Aprobación inicial de los estatutos de la entidad colaboradora.

Código Seguro Verificación: **146141476353150634 13.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

4. Con la aprobación inicial de los estatutos se acordará un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, conforme al artículo 8.2. 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.

5. 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.

6. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todos los propietarios o interesados afectados. En la escritura de constitución deberá constar al menos:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
b) Relación de las fincas de las que son titulares.
c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.
d) Acuerdo de constitución.

7. Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladarán a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica, así como a adoptar acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora. Aprobada su constitución, el municipio procederá de oficio a la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos con motivo de los trámites de información pública, audiencia e informes. Igualmente, se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación. Se deberá dar traslado a la Administración actuante de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

8. El plazo máximo para la aprobación definitiva de los estatutos, y en su caso de las bases de actuación, será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Dicho plazo quedará suspendido desde la notificación a los promotores del requerimiento de subsanación del proyecto de estatutos, en su caso, hasta su subsanación y desde el requerimiento de constitución de la entidad colaboradora hasta la presentación de la escritura.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo. En tal caso, la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica con la presentación ante la Administración actuante, si no se hubiera hecho con anterioridad, de la copia autorizada de la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

9. La modificación de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, requerirá aprobación de la Administración actuante. Los acuerdos respectivos y el contenido de la modificación se publicarán en Boletín Oficial que corresponda y se inscribirán en el Registro de Entidades Colaboradoras. No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social ni el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de la entidad colaboradora. A tal efecto, sólo se requerirá la comunicación a la Administración actuante del acuerdo adoptado para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

Código Seguro d Verificación: **146141476353150634413.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

10. Los Registros municipales de entidades colaboradoras tienen carácter público y dependerán de cada Ayuntamiento.

Se inscribirán en el registro municipal correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración actuante, quedando depositados en el Registro los acuerdos, un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

Deberán ser igualmente inscritas las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad."

Por otra parte, el artículo 218 del Reglamento de la LISTA en relación a los Estatutos y Bases de Actuación, determina que:

"1. Las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación deberán atenerse a los siguientes contenidos:

a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

b) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

c) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y de expropiación forzosa.

d) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

e) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

f) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

h) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

2. El proyecto de estatutos deberá atenerse a lo establecido en el artículo 131.4, en congruencia con su objeto."

000181

Código Seguro d Verificación: **14614147635315063413.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **14616716255271353605.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

Cuarta.- Sobre el procedimiento para establecimiento del sistema y junta de compensación nos remitimos al artículo 219 del Reglamento de la LISTA que establece que:

"1. 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.

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.

5. Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7.

6. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos, y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 218.
El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo. Para la aprobación del modelo general municipal de bases y estatutos, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal web de la Administración actuante. Finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor."

Quinta.- Llegados a este punto, en relación a las deficiencias documentales señaladas en el informe jurídico emitido con fecha de 05/06/2023 por el Funcionario Titular de la Asesoría Jurídica, el técnico que suscribe se adhiere a las consideraciones efectuadas al respecto por el Arquitecto Técnico de Gestión Urbanística en su informe de 19/07/2023 de tal forma que puede entenderse debidamente cumplimentado el requerimiento realizado y por subsanadas

Código Seguro d Verificación: **146141763531506341 3.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

las deficiencias documentales detectadas, resultando conformes las determinaciones contenidas en los estatutos aportados, por lo que es procedente adoptar acuerdo sobre la aprobación de la iniciativa del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución SUP-S04-A, así como la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de actuación que han de regir la Junta de Compensación del referido sector.

Así mismo, quedan verificadas, de una parte, las cuestiones interesadas relativas a la titularidad catastral de la finca con referencia catastral 3897103UF5439N0001SS que ostenta la entidad D'lure Intergestión, S.L., titular de las fincas registrales 4.355, 4.381 y 4.387 que se incluyen en el sector y, de otra parte, al plazo máximo de ejecución previsto en la Base 20 que coincide con el plan de etapas previsto en el instrumento de ordenación del sector.

Sexta.- En **conclusión**, se emite informe en sentido favorable a la nueva documentación presentada con fecha de 05/07/2023 (R.E. 2023033573), ostentando la competencia para adoptar acuerdo sobre la aceptación de la iniciativa presentada y proceder a la fijación del sistema de actuación e inicio de su establecimiento, así como para aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de julio de 2023 que regirán la Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUP-S04-A "Cielo Mijas", la Junta de Gobierno Local al ser el órgano competente en materia de bienes y de gestión urbanística en virtud del artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Es cuanto he de informar sometiendo el presente informe a cualquier otro mejor fundado en derecho y salvo mejor parecer.

En Mijas a fecha de firma electrónica.

(documento firmado electrónicamente

Firmado electrónicamente por
RICARDO ESPIN CAÑABATE
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
01/08/2023 9:48:07

Técnico de Administración General de Urbanismo

Código Seguro d Verificación: **146141476353150634 13.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

000183

Visto el Informe suscrito por el Titular de la Asesoría Jurídica Suplente, D. José Antonio Gallego Guzmán, de fecha 22 de agosto de 2023, con el siguiente tenor literal:

DON JOSÉ ANTONIO GALLEGO GUZMÁN, FUNCIONARIO SUPLENTE DEL TITULAR DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MÁLAGA)

Informe del Suplente del Titular Asesoría Jurídica nº 096/2023.

En relación con la Propuesta del Sr. Tte. de Alcalde delegado de Urbanismo de 24/05/2023 para la adopción de acuerdo por la Junta de Gobierno Local para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación del sector SUP-S.4-A "Cielo Mijas" (Expte. núm. EUJ-2022-01), se emitió por el Titular de esta Asesoría Jurídica Municipal, informe nº 070/2023, cuyo contenido damos por reproducido en aras de evitar reiteraciones innecesarias y del que transcribimos a continuación la Conclusión a la que se llegó por el firmante del mismo:

"CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental, y sin entrar en cuestiones de índole sustantiva que han sido objeto de análisis y valoración por los técnicos informantes, que el expediente NO HA SEGUIDO la tramitación establecida en la legislación aplicable, debiendo procederse a la subsanación de las deficiencias reseñadas en la consideración jurídica tercera, apartado 2".

Las referidas deficiencias consistían en las siguientes:

Tercero.- Análisis del expediente tramitado.

...

3.2.- No obstante lo anterior se observan las siguientes deficiencias documentales:

- No se acredita la titularidad de la totalidad de propietarios, tanto dominicales como de los posibles titulares de derechos reales, ni consta su domicilio a efectos de notificaciones, debiendo en su consecuencia practicarse requerimiento para la aportación de Información Registral actualizada del resto de propietarios. Lo que se hace necesario conforme a lo dispuesto en el art. 102.4 de la LISTA dada la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, a efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

- Solvencia económica, financiera o técnica. No se concreta que la aportada por el promotor lo sea 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, fundamentalmente en lo concerniente a la acreditación de los medios económicos para financiar la urbanización. Dicha información resulta esencial en orden a motivar el establecimiento del sistema de compensación dado que en este sistema son los propietarios quienes asumen los costes de ejecución del planeamiento.

- Garantía de urbanización: Conforme al art. 195.4 del Reglamento de la LISTA la garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, lo que ocurrirá con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación (art. 219.4 del Rgtº-LISTA). La Base de Actuación 22ª no se ajusta a lo dispuesto al establecer que se constituiría con posterioridad (a los tres meses del otorgamiento de la escritura) y no al tiempo de su constitución.

Código Seguro d Verificación: 14614150472740661t Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autent. d verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 14616716255271353605. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código Seguro d Verificación: 1461415047274066160 0. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167162552713536 05. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

- *Respecto del contenido de las Bases de Actuación:*

▪ *Deberá cuantificarse en la Base 21ª la oferta económica concreta para la adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación conforme dispone el art, 218.1 letra e) del Rgtº LISTA.*

▪ *Respecto de la Base 20ª deberá verificarse por el Servicio de Urbanismo que los plazos que se contienen no son superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.*

- *En cuanto al contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación: se ajustan a lo dispuesto en el art. 131.4 del Rgtº LISTA."*

Del referido informe de esta Asesoría Jurídica Municipal, se dio traslado al Sr. Escassi Gil en fecha 23/06/2023, a fin ponerles en conocimiento de las deficiencias detectadas por el informante del mismo y que procediera a la subsanación de las mismas.

A tal fin, por el D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, se presentó escrito de fecha 05/07/2023, con Registro de Entrada nº 2023033573, aportando escrito de contestación firmado, proyecto de bases y estatutos, notas simples y certificados bancarios, el cual obra en el expediente de su razón a los FOLIOS 115 a 175, E.A..

Presentado el anterior escrito y emitidos los correspondientes informes técnico y jurídico correspondientes de los que más adelante se dirá, se recibe de nuevo Nota Interior de la referida Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 03/08/2023, por el que se adjunta el expediente citado Expediente EUJC 2020-01, a fin de aceptar la iniciativa presentada por D. Rafael Escassi Gil, actuando en representación de D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª. Lourdes Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª María Ferrer Villanueva y Dª Cristina Ferrer Villanueva y proceder a la fijación del sistema de actuación por compensación e inicio de su establecimiento, así como aprobar inicialmente los Estatutos y Base de Actuación que regirán en la Junta de Compensación del sector SUP S-A4 A "Cielo Mijas", una vez aportada nueva documentación por el interesado con fecha 05/07/2023 y RE 2023033573, al objeto de subsanar lo requerido con fecha 16/06/2023 y R.S. 2023021514. **FOLIOS 115 A 178 E.A.**

INFORME JURÍDICO

ANALISIS DE LA DOCUMENTACIÓN QUE SUBSANA LAS DEFICIENCIAS RELACIONADAS EN EL ANTERIOR INFORME D ESTA ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL ASÍ COMO DE LOS INFORMES TÉCNICO Y JURÍDICO EMITIDOS AL EFECTO.

Primera. - Contenido de la documentación por la que se subsanan las deficiencias anteriormente descritas, así como de los informes técnicos y jurídicos antes referidos.
Sobre el anterior escrito y la documentación que lo acompaña, se han emitido los siguientes informes:

1. Informe técnico de fecha 19/07/2023 del Sr. Arquitecto Técnico Municipal, cuyo contenido damos igualmente por reproducido a fin de evitar reiteraciones innecesarias, **teniendo el mismo sentido favorable. FOLIOS 176 A 177 E.A.**

2. Informe Jurídico de fecha 01/08/2023 del Sr. Técnico de Administración General, cuyo contenido lo damos por reproducidos a los mismos efectos que el anterior y del que **se desprende el sentido favorable**. **FOLIOS 178 A 183 E.A.**

Segunda. - Competencia.

Corresponde a la Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto en el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril (LBRL), la competencia para "las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización"; correspondiendo al Pleno conforme a lo dispuesto en el art. 123.1.i) de la LBRL "la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística".

En su consecuencia, atendido el objeto del presente expediente, la competencia para la adopción del correspondiente acuerdo es de la Junta de Gobierno Local.

Tercera. - Informe de Intervención Municipal.

A tenor de lo dispuesto en el art. 4.1.b).1º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, NO se requiere de la previa fiscalización del órgano Interventor dada la naturaleza del expediente.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se considera, desde el punto de vista procedimental, y sin entrar en cuestiones de índole sustantiva que han sido objeto de análisis y valoración por los técnicos informantes, que tras la documentación aportada por los promotores del presente expediente así como del contenido de los referidos informes técnico y jurídico emitidos al efecto, se considera por quien suscribe el presente informe, sobre el contenido de los mismos que las deficiencias han sido subsanadas y que por tanto, el mismo HA SEGUIDO la tramitación establecida en la legislación aplicable.

Informe que se emite y se somete a criterio mejor fundado en derecho.

En Mijas, a fecha de la firma electrónica.

EL FUNCIONARIO SUPLENTE DEL TITULAR
DE LA ASESORÍA JURÍDICA,
(P.D 2023005976 DE FECHA 25/07/2023)

Firmado electrónicamente
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
JOSE ANTONIO GALLEGO
GUZMAN 22/08/2023 8:51:00

Fdo.: José Antonio Gallego Guzmán

Código Seguro d Verificación: 1461415047274066 1t. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenti... d verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 1461671625527135360 5. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Vista la Propuesta de Acuerdo suscrita por la Concejala de Urbanismo, Dª Laura Moreno Marin, de fecha 28 de agosto de 2023, con el siguiente tenor literal:

PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO

Visto el escrito presentado el día 3 de noviembre de 2022 por D. Rafael Escassi Gil, actuando en representación de D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª. Lourdes Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª. María Ferrer Villanueva y Dª. Cristina Ferrer Villanueva, con R.E. núm. 2022055401, aportando proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación del sector SUP S-4 A "Cielo Mijas".

Visto el informe técnico emitido con fecha 12 de enero de 2023 por el Sr. Jefe de Gestión Urbanística, requiriendo la subsanación del expediente.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 23 de enero de 2023 por el Sr. Técnico de Administración General, requiriendo la subsanación del expediente.

Visto el escrito presentado el día 15 de marzo de 2023 por D. Rafael Escassi Gil, actuando en representación de D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª. Lourdes Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª. María Ferrer Villanueva y Dª. Cristina Ferrer Villanueva, con R.E. núm. 2023012589, aportando nuevo proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación del sector SUP S-4 A "Cielo Mijas", a fin de atender las subsanaciones contenidas en los informes técnico y jurídico municipales.

Visto el informe técnico emitido con fecha 17 de abril de 2023 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal, en sentido favorable.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 27 de abril de 2023 por el Sr. Técnico de Administración General, en sentido favorable.

Visto el informe emitido con fecha 23 de mayo de 2023 por el Sr. Técnico de Administración General, incluyendo la siguiente Propuesta de Resolución:

1.- Aceptar la iniciativa presentada y proceder a la fijación del sistema de actuación por compensación e inicio de su establecimiento, así como aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUP-S04-A "Cielo Mijas".

2.- Iniciar el trámite de información pública sometiendo la iniciativa para el sistema de actuación a información pública por plazo de veinte días mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal *web* municipal, así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa también por plazo de veinte días y de manera simultánea conforme a lo previsto en el artículo 132 de la LISTA.

Código Seguro d Verificación: 146141476133215 3. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Código seguro de Verificación : 146167162552713536 05. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en https://sede.mijas.es/validacion.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 5 de junio de 2023 por el Sr. Titular de la Asesoría Jurídica Municipal, requiriendo la subsanación de las deficiencias detectadas.

Visto el escrito presentado el día 5 de julio de 2023 por D. Rafael Escassi Gil, actuando en representación de D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª. Lourdes Ferrer Gutiérrez de la Cueva, Dª. María Ferrer Villanueva y Dª. Cristina Ferrer Villanueva, con R.E. núm. 2023033573, aportando la documentación requerida en el informe jurídico municipal.

Visto el informe técnico emitido con fecha 19 de julio de 2023 por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal y el informe jurídico emitido con fecha 1 de agosto de 2023 por el Sr. Técnico de Administración General, ambos en sentido favorable a la documentación presentada con R.E. núm. 2023033573.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 22 de agosto de 2023 por el funcionario suplente del Titular de la Asesoría Jurídica Municipal, en sentido favorable.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer la adopción del siguiente acuerdo:

1.- Aceptar la iniciativa presentada y proceder a la fijación del sistema de actuación por compensación e inicio de su establecimiento, así como aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación que regirán en la Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUP-S04-A "Cielo Mijas" (documentación presentada con R.E. núm. 2023033573).

2.- Iniciar el trámite de información pública sometiendo la iniciativa para el sistema de actuación a información pública por plazo de veinte días mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y en el portal *web* municipal, así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa también por plazo de veinte días y de manera simultánea conforme a lo previsto en el artículo 132 de la LISTA.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, estimará lo más conveniente.

La Concejala Delegada de Urbanismo

Firmado electrónicamente por LAURA MORENO MARIN AYUNTAMIENTO DE MIJAS 28/08/2023 13:53:08

0006190

Código Seguro d Verificación: **146141476133215316 32.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.**

*Código seguro de Verificación : **146167162552713536 05.** Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion.***

La Junta de Gobierno Local adopta, por unanimidad de todos los miembros presentes, el siguiente acuerdo:

ÚNICO: Aprobar la Propuesta de Acuerdo en los términos expuestos.

Y para que así conste en el expediente de su razón, con la salvedad que determina el artículo 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

El Concejal Delegado

Firmado electrónicamente por MANUEL ROY PEREZ VLERICK AYUNTAMIENTO DE MIJAS 14/09/2023 13:50:50

Fdo: Manuel Roy Pérez Vlerick

Vº Bº

El Alcalde

Firmado electrónicamente por JOSE ANTONIO GONZALEZ PEREZ

14/09/2023 15:17:32

Fdo: José Antonio González Pérez

Código seguro de Verificación : **14616716255271353605**. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). Autenticidad verificable en **https://sede.mijas.es/validacion**.