

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CELEBRADA EL DÍA 7 DE JULIO DE 2025.

En la ciudad de Vélez-Málaga y en el Salón de Plenos, siendo las nueve horas y trece minutos del día siete de julio de dos mil veinticinco, se reúnen previa convocatoria al efecto, efectuada por resolución n.º 2025005488, de tres de julio, los señores que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

Comparece a la sesión de la Junta de Gobierno Local, para asistir a la concejal secretaria en la redacción del acta, D. Luis de Felipe Jiménez-Casquet, como Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, nombrado con carácter accidental de corta duración determinada por Resolución de la Secretaría General de Administración Local, Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía, de 30 de junio de 2025.

ASISTENTES

Excmo. Sr. D. Jesús Lupiáñez Herrera	PP Presidente
Ilma. Sra. D.ª Rocío Ruiz Narváez	PP Concejál
Ilmo. Sr. D. Celestino Rivas Silva	PP Concejál
Ilma. Sra. D.ª María Lourdes Piña Martín	PP Secretaria titular
Ilmo. Sr. D. Jesús María Claros López	PP Concejál
Ilmo. Sr. D. Alejandro David Vilches Fernández	PP Concejál
Ilmo. Sr. D. Juan Antonio García López	PP Concejál
D.ª Beatriz Fernández Morales	Interventora general acctal. (Res. 25-11-2016, D.G.Admón Local, Consejería Presidencia y Admón Local Junta de Andalucía)
D. José Domingo Gallego Alcalá	Director Asesoría Jurídica

NO ASISTE NI EXCUSA SU ASISTENCIA:

Ilmo. Sr. D. Jesús Carlos Pérez Atencia	GIPMTM Concejál
Ilmo. Sr. D. José David Segura Guerrero	GIPMTM Concejál

OTROS ASISTENTES:

D.ª María Alicia Ramírez Domínguez	
D. Juan Fernández Olmo	
D. Manuel Gutiérrez Fernández	
D.ª Beatriz Gálvez Martínez	
D. Francisco Fernando Delgado Rico	Coordinador de Gestión
D. José Daniel Rojo Pérez	Jefe de Prensa
D. Joaquín José Gómez Alba	Coordinador General de Presidencia

ORDEN DEL DÍA

1. OFICINA DE APOYO AL CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Referencia: 29/2025/JGL.

APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CELEBRADAS CON CARÁCTER ORDINARIO LOS DÍAS 23 DE JUNIO DE 2025 (EXPTE. N.º 27/2025/JGL) Y 30 DE JUNIO DE 2025 (EXPTE. N.º 28/2025/JGL)

El Sr. Presidente pregunta a los asistentes si tienen alguna objeción que hacer a las actas indicadas, presentadas para su aprobación. Y no formulándose ninguna quedan aprobadas.

2. PLAYAS.

Referencia: 1/2025/PLY_PLANES.

ADJUDICACIÓN DE LOTES DEL PLAN PLURIANUAL DE APROVECHAMIENTO DE LAS PLAYAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LAS TEMPORADAS 2025-2028, AUTORIZADO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL DE MÁLAGA.

Vista la propuesta que presenta el concejal delegado de Playas con fecha 30 de junio de 2025, **donde consta:**

“Visto el Informe Jurídico emitido por la Adjunta del Jefe de Servicio de la Tenencia de Alcaldía de Torre del Mar, en fecha 27 de junio de 2025 cuyo tenor literal es el siguiente:

*“**Asunto: Adjudicación de lotes del Plan Plurianual de Aprovechamiento de las Playas del Término Municipal de Vélez-Málaga para las temporadas 2025-2028, autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga.**”*

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: *Mediante el Decreto núm. 2025001001 de fecha 17 de febrero, se aprueba el Pliego de Condiciones que fija los criterios de adjudicación de los servicios de temporada de playas del término municipal de Vélez-Málaga, con destino a la explotación de zonas náuticas, varaderos, bares-kioscos, kioscos de helados, terrazas, zonas de juegos, parques acuáticos, hamacas y sombrillas, zonas de masajes y espetos para los años 2025-2028.*

SEGUNDO: *Publicado el anuncio para la presentación de solicitudes para la explotación de todos los servicios de temporada dispuestos en el Plan Plurianual de Aprovechamiento de Playas del Término Municipal de Vélez-Málaga 2025-2028, en el BOJA n.º 52, de fecha 18 de marzo de 2025.*

TERCERO: *Se presentan un total de 92 solicitudes a los diferentes lotes contemplados en el Plan Plurianual de Aprovechamiento de Playas del Término Municipal de Vélez-Málaga para las Temporadas 2025-2028.*

CUARTO: *Mediante Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga, de fecha 24 de abril de 2025, con Registro de Entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga núm. 2025026317, se autoriza el Plan de Explotación de los Servicios de Temporada en las playas del término municipal de Vélez-Málaga para el período 2025-2028 (Expte AUTO01/24/MA/0008).*

QUINTO: De conformidad con la citada autorización, **quedan excluidos** del Plan de Explotación de los Servicios de Temporada en las playas del término municipal de Vélez-Málaga para el período 2025-2028 y, por ende, **del procedimiento de licitación, los siguientes lotes:**

1. **Lote 16:** ya existen instalaciones desmontables para expedición de comidas por la máxima superficie reglamentaria en la ubicación (AUTO02/24/MA/0032)
2. **Lote 19:** por no garantizar el tránsito de los usuarios de la playa dejando 6 metros expeditos desde la orilla.
3. **Lote 23:** Debido a una distribución impropia de las instalaciones asociadas al kiosco.
4. **Lote 26:** por encontrarse la instalación proyectada en zona de Dominio Público Hidráulico.
5. **Lote 27:** por exceso de instalaciones sin título habilitante.
6. **Lote 28:** Visto el “Estudio sobre la regresión de la costa entre el camping Almanat y Torre del Mar (Vélez-Málaga)” de mayo de 2024 de Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo.
7. **Lote 37:** por incumplimiento de distancias respecto a otras instalaciones ya presentes en la playa.
8. **Lote 60:** puesto que la instalación principal no cuenta con el título habilitante.

SEXTO: Con fecha 10 de junio de 2025, la citada Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, emite resolución de autorización del Plan de Explotación de los servicios de temporada 2025-2028 en las playas del T.M. de Vélez-Málaga, con número de expediente AUTO01/25/MA/0008, **que incluye como autorizados los lotes con número 19** (parcelas AUT-K08, T-08, ESP-15, HS-16 y A-07) **y número 23** (parcelas AUT-K10, T-10, ESP-18 y HS-20) respectivamente.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, y habiendo sido autorizados los lotes 19 y 23 por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, corresponde a la Junta de Gobierno Local, como órgano competente en virtud de lo establecido en el art. 127.1.3) de la LBRL, acordar la incorporación en el procedimiento de licitación de los citados lotes así como su adjudicación, de conformidad con el Pliego de Condiciones aprobado mediante Decreto núm. 2025001001 de fecha 17 de febrero.

Vista el **acta de fecha 23 de junio de 2025**, de la sesión celebrada por el órgano de valoración para la apertura del “Sobre A”, de los lotes 19 y 23 resulta lo siguiente:

- A) Debe subsanar documentación el licitador del lote 23, al cual se le otorga un plazo de 5 días naturales bajo advertencia de quedar excluido del procedimiento en el supuesto de no ser subsanadas las deficiencias observadas.**

SÉPTIMO: Vista el **acta de fecha 26 de junio de 2025**, de la sesión celebrada por el órgano de valoración para la apertura de “Sobre B” y “Sobre C”, resulta lo siguiente:

- A) Comprobada la documentación aportada en tiempo y forma por el licitador requerido para subsanar las deficiencias observadas en el “Sobre A”, todos los**

licitadores continúan en el procedimiento de licitación al aportar la documentación requerida.

B) Se procede a la apertura de los sobres “B” y “C”, obteniéndose la siguiente valoración:

LOTE	PARCELA/S (M ²)	LICITADOR/A (DNI/CIF)	VALORACIÓN SOBRE “B” 1. MEJOR PROPOSICIÓN ECONÓMICA	VALORACIÓN SOBRE “C”							
				2.1 : ANTIGÜEDAD (hasta 5 puntos). 2.2 : EXPERIENCIA (hasta 5 puntos). 2.3 : ACCESIBILIDAD (hasta 3 puntos). 2.4 : CRITERIOS AMBIENTALES (hasta 2 puntos). 2.5 : CRITERIOS DE CALIDAD (A: 1 punto, B: 1 punto). 2.6 : DISEÑO DE INSTALACIONES (hasta 3 puntos). 2.7 : N.º TRABAJADORES (hasta 5 puntos).							
				2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	TOTAL
19	AUT-K08 T-08 ESP-15 A-07	B19851815	16.555,60	0	0	1,5	2	2	1	0	11,5
		X6130341J	16.585,60	5	5	1,5	2	2	1	5	26,5
23	AUT-K10 T-10 ESP-18 HS-20	Y2878479C	15.952,02	0	5	1,5	0	2	0	0	13,5

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La legislación aplicable viene determinada, fundamentalmente, por la Constitución Española de 1978 (en adelante, **CE**); el Estatuto de Autonomía para Andalucía (en adelante, **EAA**); la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (en adelante, **LALA**); la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, **LRBRL**); el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local (en adelante, **TRRL**); el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y régimen jurídico de las Corporaciones Locales (en adelante, **ROF**); la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, **LPAC**); Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante, **LC**); Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible de litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante, **LPL**); Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante, **RGC**); Decreto n.º 2025001001 que regula el Pliego de Condiciones que fija los criterios de adjudicación de los Servicios de Temporada de Playas del TM de Vélez-Málaga con destino a la explotación para los ejercicios 2025-2028 (en adelante, **Decreto 2025001001**).

SEGUNDO: El art. 53 LC indica que “las autorizaciones cuyo objeto sea la explotación de servicios de temporada en las playas, que sólo requieran instalaciones desmontables, serán otorgadas a los Ayuntamientos que lo soliciten, en la forma que se determine reglamentariamente y con sujeción a las condiciones que se establezcan en las normas generales y específicas correspondientes. En caso de que los Ayuntamientos opten por explotar los servicios de temporada a través de terceros, aquéllos garantizarán que en los correspondientes procedimientos de otorgamiento se respeten los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva”.

En concordancia con lo anterior, el art. 113 del RGC de autorizaciones de explotación de servicios de temporada establece:

“1. Las autorizaciones cuyo objeto sea la explotación de servicios de temporada en las playas que sólo requieran instalaciones desmontables, serán otorgadas a los Ayuntamientos que lo soliciten, en la forma que se determina en los apartados siguientes:

2. En ningún caso el otorgamiento de estas autorizaciones podrá desnaturalizar el principio del uso público de las playas (artículo 53 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. En el último trimestre del año, el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se dirigirá a los Ayuntamientos costeros de su ámbito territorial, fijándose un plazo, que no superará los dos meses, para que soliciten, con carácter preferente, las autorizaciones para la explotación de los servicios de temporada del ejercicio o ejercicios siguientes.

Los servicios de temporada pondrán contar con una autorización por un plazo máximo de cuatro años, si bien las instalaciones deberán desmontarse una vez finalizada cada una de las temporadas incluidas en el plazo de duración de la autorización.

4. Los Ayuntamientos interesados en la explotación de los referidos servicios, deberán presentar la solicitud de la correspondiente autorización directamente en el Servicio Periférico de Costas o a través de la comunidad autónoma, dentro del plazo establecido anteriormente, acompañada de la propuesta de delimitación de zonas a ocupar por aquéllos, de los planos de las instalaciones y servicios cuya definición así lo requiera y del estudio económico-financiera.

5. Otorgada la autorización por el Servicio Periférico de Costas, los Ayuntamientos, previo abono del canon de ocupación correspondiente, podrán proceder a su explotación, por sí o por terceros.

6. En caso de explotación por terceros, el Servicio Periférico de Costas incluirá, entre las cláusulas de la autorización, la obligación del Ayuntamiento de exigirles la constitución de un depósito previo a disposición de aquél en la Caja General de Depósitos, para responder de los gastos de la ejecución subsidiaria del levantamiento de las instalaciones si las mismas no se levantan, en el plazo que se fije por dicho Servicio.

El Ayuntamiento comunicará al Servicio Periférico de Costas la relación nominal de los terceros encargados de la explotación, previamente al inicio de la misma. Los Ayuntamientos garantizarán que en los procedimientos para licitar la prestación del servicio de temporada en playas se atenderá al mayor interés y utilidad pública de las propuestas, que se valorarán en función de criterios que deberán ser especificados por los Ayuntamientos en los correspondientes pliegos de condiciones, con respecto a los principios de publicidad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva. Estos pliegos se publicarán en el Boletín Oficial de la comunidad autónoma.

El plazo de explotación por terceros no podrá exceder el plazo de la autorización otorgada al Ayuntamiento (...).”

TERCERO: *Conforme a lo dispuesto en el artículo 172 y 175 del ROF corresponde al Jefe de la Dependencia encargada de la tramitación del expediente, informar sobre la legalidad aplicable. (...).”*

Visto el informe jurídico emitido por la adjunta del jefe de servicio de la Tenencia de alcaldía de Torre del Mar en fecha 2 de junio de 2025, anteriormente transcrito y que obra en el expediente.

Por cuanto antecede, la **Junta de Gobierno Local**, como órgano competente de la Corporación, de conformidad a lo establecido en el Art. 127.1.e. LRBRL, **por unanimidad, aprueba la propuesta y, en consecuencia, adopta los siguientes acuerdos:**

PRIMERO: Declarar incluido en el procedimiento de adjudicación los siguientes lotes, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga, de fecha 10 de junio de 2025, con Registro de Entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga núm. 2025038040, por la que se autoriza el Plan de Explotación de los Servicios de Temporada en las Playas del término municipal de Vélez-Málaga para periodo 2025-2028 (Expte AUTO01/25/MA/0008).

1.- Lote 19: Parcelas AUT-K08, T-08, ESP-15, HS-16 y A-07.

2.- Lote 23: Parcelas AUT-K10, T-10, ESP-18 y HS-20.

SEGUNDO: Adjudicar los citados lotes 19 y 23, de conformidad con la valoración indicada en el ANTECEDENTE DE HECHO SÉPTIMO.

TERCERO: Condicionar la presente adjudicación al cumplimiento por parte de los adjudicatarios de la resolución emitida al efecto por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga, autorizando el Plan Plurianual de Aprovechamiento de los Servicios de Temporada de Playas del T.M. de Vélez-Málaga para las temporadas 2025-2028, cuya copia será remitida a cada uno de los adjudicatarios junto con su autorización, formando por tanto el pliego de condiciones contenida en la misma, parte integrante de la presente autorización; así como, a la aportación de los documentos previstos en el Decreto de Alcaldía n.º 2025001001, de 17 de febrero, que se indican a continuación.

A) Con carácter general para todas las instalaciones y a entregar en un plazo de 10 días desde la notificación del traslado al interesado/a:

1. Documento acreditativo de estar al corriente con la Seguridad Social.
2. Documento acreditativo de estar al corriente en Hacienda.

B) Con carácter general para todas las instalaciones y a entregar antes del comienzo de la actividad:

1. Copia del Alta en el I.A.E. antes del comienzo de la actividad.
2. Seguro Obligatorio de Responsabilidad Civil: copia de la póliza y del recibo de pago de las primas correspondientes al período del seguro en curso, y cada año, a nombre del autorizado, con indicación expresa del número de lote autorizado, nomenclatura/s de las parcela/s incluida/s en el mismo y sus metros cuadrados.
3. Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones, de acuerdo con el modelo reglamentariamente establecido en la Junta de Andalucía.
4. Copia del pago de la fianza a disposición de la Delegación Territorial de Málaga a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul que será por las siguientes cuantías:

TIPO DE INSTALACIÓN	IMPORTE ANUAL
HAMACAS:	500,00€
MASAJES:	600,00€
ZONAS NÁUTICAS:	500,00€
ZONA DE JUEGOS:	600,00€
BARES-KIOSCOS CON TERRAZA:	1.000,00€
TERRAZAS (NO BARES-KIOSCOS):	600,00€
KIOSCOS DE HELADOS:	600,00€
ESPETOS:	500,00€
PARQUES ACUÁTICOS:	600,00€

El pago de la garantía o depósito a que hace referencia el artículo 14 del presente pliego deberá hacerse según las instrucciones que a este efecto ha establecido en su sede electrónica la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía. En este sentido, y para facilitar su abono, le indicamos a continuación tanto el enlace web dispuesto para conocimiento general como el teléfono de contacto:

De acuerdo a la circular sobre garantías emitida a este efecto por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de fecha 16 de diciembre de 2024, con número de expediente AUTO01/25/MA/0008.

Paso 1: Acceder a la solicitud mediante el enlace.

<https://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/apl/surweb/modelos/modeloTeso/asistente.jsp>

Paso 2: El sistema mostrará las siguientes acciones y debe seleccionar “Constitución de Garantía”

Paso 3: Seleccionando el icono “Efectivo”, el sistema mostrará el formulario de solicitud del procedimiento seleccionado

Paso 4: En el buscador de la casilla “Concepto”, se debe poner Garantía y seleccionar “D100 GARANTÍA DEFINITIVA”. En el campo de “Código Territorial” se selecciona “EC. HACIENDA Y FONDOS EU MÁLAGA”

Paso 5: Cumplimentar todos los campos con los datos del garantizado, propietario o representante. Es muy importante aportar un correo electrónico válido y un teléfono, además deberá estar dado de alta en el Sistema de Notificaciones Telemáticas – Notific@.

Paso 6: En el apartado “Órgano al que se constituye”, se debe cumplimentar como se indica en la siguiente imagen:

En el campo “precepto que impone la constitución de la garantía”, se debe indicar el “Artículo 113.6 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

En el apartado “descripción de la obligación garantizada”, se debe indicar la instalación (hamacas, terrazas, zona náutica, etc.) con el código correspondiente del Plan de Explotación de Servicios de Temporada.

1. *Cualquier consulta o duda sobre el abono de dicha garantía (Efectivo o aval) o depósito (Particulares a favor de la administración), deberá dirigirla a los Servicios Periféricos de Hacienda de la Junta de Andalucía, sita en calle Compositor Lemberg Ruiz, núm. 22 de Málaga. Teléfono: 951041099.*

2. *Una vez cumplimentado el modelo de solicitud de constitución de garantía o depósito, y antes del comienzo de la actividad, deberá imprimir un resguardo del mismo para hacer entrega por registro de entrada de documentos de la correspondiente carta de pago a la Delegación de Playas del Ayuntamiento de Vélez-Málaga para constancia.*

3. *Será obligación cualificada del adjudicatario mantener las instalaciones y prestar el servicio en las adecuadas condiciones de higiene, seguridad y salubridad, conforme a la normativa vigente.*

4. *Los bienes muebles precisos para el ejercicio de la actividad deberán ser instalados sólo y exclusivamente en las zonas autorizadas al efecto por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.*

5. *Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de publicidad en las instalaciones, salvo el rótulo del negocio, todo ello de conformidad con la normativa aplicable.*

6. *Conservar la estética del entorno y cumplir todas las condiciones de ornato público.*

7. *Prestar al público un servicio esmerado.*

8. *Realizar, en todo momento, la limpieza de las instalaciones y las zonas donde se encuentre ubicado el aprovechamiento a satisfacción del Ayuntamiento de Vélez-Málaga y, en todo caso, conforme a la normativa sanitaria aplicable. La limpieza se realizará durante las horas de menor concurrencia de clientes.*

9. *Será responsabilidad del adjudicatario el mantenimiento y establecimiento del orden público en el interior de la instalación, dispon***Asunto: Adjudicación de lotes** *del Plan Plurianual de Aprovechamiento de las Playas del Término Municipal de Vélez-Málaga para las temporadas 2025-2028, autorizado por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga.iendo los medios que estime necesarios, de acuerdo con la legislación vigente.*

10. *El adjudicatario vendrá obligado a cumplir cuantas obligaciones se determinan en el presente Pliego de Condiciones, Ley de Costas y su Reglamento y demás disposiciones dictadas por el Estado o la Junta de Andalucía sobre esta materia.*

11. *El adjudicatario será responsable en los términos del presente Pliego de Condiciones, estando obligado al aseguramiento de las instalaciones empleadas en el servicio.*

12. *El adjudicatario deberá dar cumplimiento y estar al corriente de cuantas obligaciones fiscales le competan, tanto con respecto a la Hacienda Estatal, como de la Junta de Andalucía y la Municipal. Por lo tanto, no se tendrán en cuenta, aquellas solicitudes de cambio de administrador único de la empresa adjudicataria, hasta tanto el interesado no acredite que cumple con esta obligación.*

13. *El adjudicatario deberá mantener en buen estado la zona de dominio público objeto de ocupación, así como su instalación. A tal efecto, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga podrá imponer las correcciones necesarias para el cumplimiento de esta obligación.*

14. *El adjudicatario deberá efectuar la retirada anual de útiles y enseres en el plazo máximo de 15 días naturales, una vez finalizado, por cualquier causa, el correspondiente período autorizado de ocupación.*

15. *El adjudicatario deberá gestionar correcta y eficientemente los depósitos de las basuras y restos que generan los establecimientos expendedores de comidas y bebidas de su titularidad, utilizando para ello los contenedores dispuestos, a tal efecto, por la empresa municipal de limpieza. Y no usar, en ningún caso, las papeleras ubicadas en nuestras playas que están reservadas exclusivamente para los usuarios de las mismas.*

16. *Durante la situación excepcional de emergencia por sequía extraordinaria, el adjudicatario tendrá la obligación de hacer un uso responsable, solidario y eficiente de los recursos de agua potable. El incumplimiento de estas obligaciones podrá considerarse una infracción grave y, en consecuencia, será objeto de sanciones conforme a la normativa vigente.*

17. *Además de lo anterior, en materia de seguridad e higiene, deberá observar en todo momento, las instrucciones que al respecto establezca la autoridad competente, en su caso.*

Para las atracciones de ferias (ATR) Y bares-kioscos con terraza (AUT-K + T), además de lo anterior, deberá entregar: Certificado de Seguridad y solidez de las atracción/es, realizado por personal técnico competente y visado por su Colegio Profesional. Una vez haya instalado, y antes del inicio de la actividad.

CUARTO: La presente autorización no significa la asunción por este Ayuntamiento de ningún tipo de responsabilidad respecto de la autorización del titular de la instalación, siendo responsable dicho titular de los daños y perjuicios que puedan ocasionar sus obras y actividades al dominio público y al privado, así como las sanciones y demás actuaciones administrativas derivadas de un exceso de ocupación o de cualquier otra infracción. En tal sentido, las sanciones que puedan ser impuestas a este Ayuntamiento por la Demarcación de Costas, por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul o cualquier otro organismo competente, como consecuencia de algún incumplimiento de las condiciones fijadas en dicho Pliego de Condiciones, serán repercutidas directamente a los titulares de las instalaciones autorizadas por este Ayuntamiento.

QUINTO: Por motivo de seguridad no se autoriza el uso ni la venta de artículos o productos pirotécnicos en las instalaciones autorizadas.

SEXTO: Estas autorizaciones podrán ser revocadas unilateralmente por este Excmo. Ayuntamiento en cualquier momento, sin derecho a indemnización, cuando produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público, o menoscaben el uso público, cuando los terrenos ocupados soporten un riesgo cierto de que el mar les alcance y cuando resulten incompatibles con la normativa aprobada con posterioridad. En este último caso, solo se revocará la autorización, si en el plazo de tres meses desde que le fuera comunicada tal circunstancia a su titular, este no hubiera adaptado su ocupación a la normativa o la adaptación no fuera posible física o jurídicamente.

SÉPTIMO: El ejercicio de la actividad prevista en la presente autorización supone la plena aceptación por su titular de las condiciones y previsiones impuestas en la misma. En caso de que en el plazo de 10 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la autorización, el adjudicatario no manifieste lo contrario renunciando expresamente a la misma, se entenderá que acepta plenamente todas las condiciones.

OCTAVO: La autorización se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, ni de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que sean exigibles con arreglo a la legislación vigente.

NOVENO: Cualquier accidente, percance, perjuicio personal o material que se pudiera derivar del incumplimiento de estas condiciones a las cuales queda supeditado el otorgamiento de la autorización será responsabilidad, a todos los efectos, de la parte solicitante.

DÉCIMO: Proceder a la notificación de la resolución a los interesados/as de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 y ss.ss. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Málaga y a la Policía Local de este Excmo. Ayuntamiento para que vigile su cumplimiento.

3. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 10/2025/PLAN.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL SOBRE APROBACIÓN DE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN MEDIANTE CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL “SECTOR OESTE” DEL SUO VM-14 (RT) “LA PAÑOLETA” DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA. APROBACIÓN DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN. (10/2025-PLAN)

Dada cuenta de la propuesta presentada por el concejal delegado de Urbanismo y arquitectura con fecha 2 de julio de 2025, donde consta:

“1.- Se da cuenta del expediente de ejecución de la ordenación urbanística sobre la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del “Sector Oeste” del SUO VM-14 (RT) “La

Pañoleta” del PGOU de Vélez-Málaga y aprobación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad (exp 10/2025-PLAN)

II.- Se ha emitido Informe del Jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo que cuenta con la conformidad del titular de la Asesoría Jurídica Municipal del siguiente tenor:

“ASUNTO: Informe de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del “Sector Oeste” del SUO VM-14 (RT) “La Pañoleta” del PGOU de Vélez-Málaga. Aprobación de Estatutos y Bases de actuación. (10/2025-PLAN)

INTERESADO: BUSTILLO GRUPO EMPRESARIAL S.L. y EXCMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA, propietarios del sector representando el 96,376 % de la superficie de la unidad.

ANTECEDENTES

I.- Se recibió por el registro general de entrada de documentos escrito de iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) y proyecto de Bases y Estatutos por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del “Sector Oeste” del SUO VM-14 (RT) “La Pañoleta” del PGOU de Vélez-Málaga (10/2025-PLAN), a instancia de los propietarios que representan más del 50% de la superficie de la unidad.

II.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de abril de 2025 se admitió a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación sometidos a información pública y audiencia a los propietarios afectados durante veinte días mediante publicación en la página web municipal y en el BOP Málaga n.º 81 de 30 de abril de 2025.

Transcurrido el plazo de información pública y de audiencia a los interesados no ha habido alegaciones al expediente según resulta de certificado de la secretaría general de fecha 11 de junio de 2025.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.-

La normativa urbanística de aplicación viene constituida esencialmente por la vigente Ley 7/20121 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 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.(RGLISTA), debiendo igualmente tenerse en cuenta el RD 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y la normativa estatal de suelo (TRLR/2015).

INFORME.-

I.- Uno de los sistemas de actuación previstos en la vigente legislación urbanística para la ejecución y gestión del planeamiento u ordenación urbanística es el llamado “sistema de compensación”, sistema tradicional en el urbanismo español de gestión directa privada (art 100 LISTA y 208 y 211 RGLISTA), caracterizado porque las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística aplicable (en nuestro caso el Plan Parcial de Ordenación del SUP T-3 aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 23/2/2024).

II.- Este sistema de compensación admite tres modalidades (art 211 RGLISTA):

- a) modalidad suscrita por todos los propietarios
- b) modalidad simplificada y
- c) modalidad Junta de Compensación (esto es, constituyéndose la Administración actuante y los responsables de la ejecución en Junta de Compensación).

En el presente caso resulta que la iniciativa se dice estar suscrita por los propietarios- titulares de un porcentaje superior al 50 % de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y suelo exterior que deba hacer efectivos sus derechos en la misma (en su caso); dicha afirmación queda determinada así en la estructura de la propiedad indicada acompañada por las informacion del Registro de la Propiedad

III.- En la iniciativa de establecimiento del sistema de compensación en su modalidad Junta de Compensación la iniciativa debe acompañarse de:

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

Se advierte que deberá aportarse la garantía en la proporción que corresponda a los propietarios, al ser la propia Administración actuante la propietaria mayoritaria.

II.- El proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación debe contener las circunstancias mínimas exigidas por el art. 218 y 131.4 del RGLISTA, esto es:.

- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.
- b) Administración actuante.
- c) Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.
- d) Duración.
- e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas en el Reglamento.
- f) Podrán regularse las condiciones de incorporación de una empresa urbanizadora.
- g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de las actuaciones de transformación urbanística a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.
- h) Condiciones de representación, tanto de los propietarios como de las demás personas físicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los cotitulares de una finca o derecho. También se recogerán las condiciones de representación de la Administración actuante.
- i) Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.
- j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.
- k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.
- l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- m) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

El **PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN**, igualmente contiene las determinaciones mínimas recogidas en el art. 218 del RGLISTA con las observaciones que a continuación se mencionan, esto

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e introduzca el siguiente código CSV: 15704304052623054457

es:

- 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**.

En relación a la valoración de los aprovechamientos -a efectos de la oferta de adquisición de suelo a los propietarios que no suscriban la iniciativa (o en cuanto a la oferta de compensación de costes de urbanización)- no vinculará en ningún caso a la Administración actuante a efectos del proyecto de reparcelación respecto a las posibles diferencias de aprovechamiento que puedan resultar del proyecto de equidistribución.

III.- La tramitación del *Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación* se ha ajustado al procedimiento previsto en el art 219 RGLISTA que tiene los siguientes trámites:

1º.- Presentación de la iniciativa suscrita por los propietarios- titulares de un porcentaje superior al 50 % de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y suelo exterior que deba hacer

Para validar este documento acceda desde un navegador a la dirección <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e introduzca el siguiente código CSV: 15704304052623054457

efectivos sus derechos en la misma (en su caso) junto al proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación con el contenido mínimo recogido en el artículo 218.; 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 y Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 RGLISTA por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

2º.- 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.

Dicho acuerdo deberá ser adoptado por la Junta de Gobierno Local en base a lo dispuesto en el art 127 de la Ley de Bases de Régimen Local.

3º.- 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 (mediante anuncio en el BOP y portal web municipal), así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la Junta de Compensación.

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.

4º. Simultáneamente al trámite previsto en el artículo 132.5 (contestación de alegaciones, designación de representante municipal y requerimiento para la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública) 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.

5º 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.

6º. Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7, esto es, se trasladará copia de la escritura y estatutos al Ayuntamiento de Vélez-Málaga para proceder, en su caso, a la aprobación definitiva de la Junta de Compensación y acuerdo de constitución de la Junta de Compensación: El acuerdo de aprobación definitiva y las bases de actuación se publicarán en el BOP con las modificaciones introducidas en la información pública, audiencia e informes. Igualmente se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado la escritura de constitución que podrán consentir su incorporación a la Junta en el plazo de 1 mes desde la notificación y se deberá dar traslado de ellas escrituras de adhesión al Ayuntamiento para su aprobación e inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. (...)"

Visto que en el expediente obra el informe jurídico del jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, emitido con fecha 30 de junio de 2025, con la conformidad del director de la Asesoría Jurídica.

La Junta de Gobierno Local, como órgano competente en este asunto, de conformidad con lo establecido en el art. 127 LBRL), por unanimidad, aprueba la propuesta y, en consecuencia, adopta los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- APROBAR la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) de la Unidad de Ejecución del "Sector Oeste" del SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU de Vélez-Málaga (10/2025-PLAN),

SEGUNDO.- APROBAR los estatutos y bases de la actuación por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del "Sector Oeste" del SUO VM-14 (RT) "La Pañoleta" del PGOU de Vélez-Málaga.

TERCERO.- NOTIFICAR A LAS PARTES INTERESADAS y convocar a las mismas para el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, para lo cual se hará notificación con 48 horas de antelación con señalamiento de la Notaría donde se hará el otorgamiento del título público.

Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo. 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 7/2021 (LISTA). 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.

Otorgada escritura de constitución se trasladará copia de la escritura y estatutos al Ayuntamiento de Vélez-Málaga para proceder, en su caso, a la aprobación definitiva de la Junta de Compensación y acuerdo de constitución de la Junta de Compensación: El acuerdo de aprobación definitiva y las bases de actuación se publicarán en el BOP. Igualmente se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado la escritura de constitución que podrán consentir su incorporación a la Junta en el plazo de 1 mes desde la notificación y se deberá dar traslado de las escrituras de adhesión al Ayuntamiento para su aprobación e inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 41/2024/PLAN.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL SOBRE ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN MEDIANTE CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUP T3 “CASA FUERTE” DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA EN EL NÚCLEO DE TORRE DEL MAR. APROBACIÓN INICIAL DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA DE INTERESADOS (EXP. 41/24-PLAN).

Dada cuenta de la propuesta del concejal delegado de Urbanismo y arquitectura, de fecha 30 de junio de 2025, donde consta:

“I.- Se da cuenta del expediente sobre iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector SUP T3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Torre del Mar (exp. 41/24-PLAN) con objeto de admitir a trámite la iniciativa y proceder a la aprobación inicial de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.

II.- Se ha emitido en el expediente Informe jurídico que recoge los antecedentes y fundamentos para la adopción del acuerdo del siguiente tenor:

“ASUNTO: Informe sobre iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución única del sector

SUP T3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga en el núcleo de Torre del Mar (exp. 41/24-PLAN).Aprobación inicial de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.

INTERESADO: Constructora Promotora Biznalar S.L., propietaria del sector representando el 53,98 % de la superficie de la unidad.

Se recibió en fecha 16/9/2024 por el registro general de entrada de documentos escrito de iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) y proyecto de Bases y Estatutos por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la de la Unidad de Ejecución Unica del sector SUP T-3 “Casa Fuerte” del PGOU de Vélez Málaga, a instancia de los propietarios que dicen representar el 53,98 %de la superficie de la unidad: Despues de informe juridico y oficio de requerimiento de subsanación, por el técnico que suscribe se ha procedido a examinar la documentación reformada presentada en fecha 21/02/2025 y analizada la misma se concluye con el siguiente informe que se emite conforme al art 172 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre.

Normativa de aplicación.-

La normativa urbanística de aplicación viene constituida esencialmente por la vigente Ley 7/20121 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 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.(RGLISTA), debiendo igualmente tenerse en cuenta el RD 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanistica y la normativa estatal de suelo (TRLS/2015).

Informe.-

I.- Uno de los sistemas de actuación previstos en la vigente legislación urbanistica para la ejecución y gestión del planeamiento u ordenación urbanística es el llamado “sistema de compensación”, sistema tradicional en el urbanismo español de gestión directa privada (art 100 LISTA y 208 y 211 RGLISTA), caracterizado porque las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación urbanistica aplicable.

II.- Este sistema de compensación admite tres modalidades (art 211 RGLISTA):

a) modalidad suscrita por todos los propietarios

- b) modalidad simplificada y
- c) modalidad Junta de Compensación (esto es, constituyéndose la Administración actuante y los responsables de la ejecución en Junta de Compensación).

En el presente caso resulta que la iniciativa esta suscrita por una Comisión Gestora integrada por propietarios-titulares de un porcentaje superior al 50 % de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución ; dicha afirmación queda determinada así en la estructura de la propiedad y certificaciones registrales presentadas.

III.- En la iniciativa de establecimiento del sistema de compensación en su modalidad Junta de Compensación la iniciativa debe acompañarse de:

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

Con la documentación reformada presentada se cumplen los requisitos expuestos y se advierte que deberá aportarse la garantía en la cuantía del 7% de los gastos de urbanización totales (3.644.087,98 €) para que la aprobación de la iniciativa sea efectiva.

II.- El proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación debe contener las circunstancias mínimas exigidas por el art. 218 y 131.4 del RGLISTA, esto es:.

- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.
- b) Administración actuante.
- c) Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.
- d) Duración.
- e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas en el Reglamento.
- f) Podrán regularse las condiciones de incorporación de una empresa urbanizadora.
- g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de las actuaciones de transformación

urbanística a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.

h) Condiciones de representación, tanto de los propietarios como de las demás personas físicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los cotitulares de una finca o derecho. También se recogerán las condiciones de representación de la Administración actuante.

i) Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.

j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.

k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

m) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

El **PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN**, igualmente contiene las determinaciones mínimas recogidas en el art. 218 del RGLISTA con las observaciones que a continuación se mencionan, esto es:

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.

Estas circunstancias quedan determinadas en proyecto presentado y documentación reformada, debiéndose hacer constar que la valoración de los aprovechamientos a efectos de la oferta de adquisición de suelo a los propietarios que no suscriban la iniciativa (o en cuanto a la oferta de compensación de costes de urbanización) no vinculará en ningún caso a la Administración actuante a efectos del proyecto de reparcelación respecto a las posibles diferencias de aprovechamiento que puedan resultar del proyecto de equidistribución.

III.- La tramitación del *Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación* se ajustará al siguiente procedimiento previsto en el art 219 RGLISTA que tiene los siguientes trámites:

1º.- Presentación de la iniciativa suscrita por los propietarios- titulares de un porcentaje superior al 50 % de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y suelo exterior que deba hacer efectivos sus derechos en la misma (en su caso) junto al proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación con el contenido mínimo recogido en el artículo 218.; 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 y garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 RGLISTA por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

2º.- 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.

Dicho acuerdo deberá ser adoptado por la Junta de Gobierno Local en base a lo dispuesto en el art 127.1.d) de la vigente Ley de Bases de Régimen Local.

3º.- 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 (mediante anuncio en el BOP y portal web municipal), así como a audiencia de los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la Junta de Compensación.

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.

4º.- Simultáneamente al trámite previsto en el artículo 132.5 (contestación de alegaciones, designación de representante municipal y requerimiento para la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública) 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.

5º.- 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.

6º.- Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7, esto es, se trasladará copia de la escritura y estatutos al Ayuntamiento de Vélez-Málaga para proceder, en su caso, a la aprobación definitiva de la Junta de Compensación y acuerdo de constitución de la Junta de Compensación: El acuerdo de aprobación definitiva y las bases de actuación se publicarán en el BOP con las modificaciones introducidas en la información pública, audiencia e informes. Igualmente se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen

otorgado la escritura de constitución que podran consentir su incorporación a la Junta en el plazo de 1 mes desde la notificación y se deberá dar traslado d ellas escrituras de adhesión al Ayuntamiento para su aprobación e inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. (...)"

Visto que en el expediente obra informe jurídico emitido por el jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, de fecha 27 de junio de 2025, que cuenta con la conformidad del director de la Asesoría Jurídica.

Por todo cuanto antecede, **la Junta de Gobierno Local**, como órgano competente en este asunto de conformidad con lo establecido en el art. 127.1.d) LBRL, **por mayoría**, con la abstención del Sr. García López que se ausentó en el transcurso del debate, **aprueba la propuesta y, en consecuencia, adopta los siguientes acuerdos:**

PRIMERO.- ADMITIR A TRÁMITE la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación (modalidad Junta de Compensación) de la Unidad de Ejecución Única del sector SUP T-3 "Casa Fuerte" del PGOU de Vélez Málaga(exp 41/2024-PLAN),

SEGUNDO.- APROBAR INICIALMENTE los Estatutos y Bases de la actuación por los que ha de regirse la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del sector SUP T-3 "Casa Fuerte" del PGOU de Vélez Málaga.

TERCERO.- SOMETER la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública durante veinte días mediante anuncio en el BOP y portal web municipal, así como dar audiencia por el mismo plazo a los interesados que no hayan suscrito dicha iniciativa, para que formulen alegaciones, requiriéndoles para su incorporación a la Junta de Compensación en alguna de las formas siguientes:

a) 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.

b) Si se trata de propietarios que no desean incorporarse a la gestión del sistema, se les requiere para que 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.

c) Comunicar a los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores que quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

Se considerarán como interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución y, en su caso, 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.

Advertir que deberá presentarse la garantía del 7% de los gastos de urbanización totales para que la aprobación de la iniciativa sea efectiva.

Durante el transcurso de este punto se ausenta de la sesión el Ilmo. Sr. D. Juan

Antonio García López.

5. OFICINA DE APOYO AL CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Referencia: 29/2025/JGL.

DACIÓN DE CUENTA DE RESOLUCIONES DICTADAS POR DELEGACIÓN DE ESTA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN VIRTUD DE ACUERDOS ADOPTADOS EN SESIONES CELEBRADAS EL 23/06/23 Y 6/11/23.

La Junta de Gobierno Local queda enterada de la relación extractada de las resoluciones dictadas por los distintos delegados y por el alcalde, en virtud de delegaciones de la misma, **registradas entre los días 26 de junio de 2025 y 2 de julio de 2025**, ambos inclusive, con **números de orden comprendidos entre el 2025005323 y el 2025005472**, según relación que obra en el expediente.

6. ASESORÍA JURÍDICA.

Referencia: 88/2024/ASJ_CONTEN.

DACIÓN DE CUENTAS DE RESOLUCIÓN JUDICIAL RECAÍDA EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 292/2024, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA – SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA.

La Junta de Gobierno Local queda enterada de la siguiente:

Sentencia n.º 854/2025, de diez de abril de 2025, firmada electrónicamente el 22/04/2025, del **Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla – Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga**, recaída en el **Procedimiento Ordinario número 292/2024**, recurso interpuesto por **Equipos Sur Consultores, S.L.**, frente al acuerdo dictado por la **Comisión Provincial de Valoraciones de Málaga**, el 19 de marzo de 2024, recaído en el expediente n.º 21/2023, por el que se fija el justiprecio concerniente a la expropiación forzosa por ministerio de la ley de la finca registral n.º 6.612 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga, con referencia catastral 1788519VF0618N0001TL, incluida en el sistema general SG.VM. 18 “Recinto Ferial” del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Málaga), siendo parte demandada la Comisión Provincial de Valoraciones de la Junta de Andalucía, y codemandado el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Sentencia que en su fallo acuerda:

Estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la mercantil **Equipo Sur Consultores, S.L.**, contra el acuerdo adoptado por la **Comisión Provincial de Valoraciones** en la sesión celebrada el día 19 de marzo de 2024, definido *ut supra*, y ello sobre la base de los siguientes pronunciamientos:

1.- Anular y dejar sin efecto el acto impugnado por no ajustarse a derecho.

2.- Declarar que el justiprecio a favor de la recurrente por la expropiación de la finca de su propiedad, asciende a la cantidad de **978.564,44 €** (incluye el 5 % como premio de afección), la cual devengarán el interés legal desde el día 18 de septiembre de 2023 hasta su completo pago o consignación.

3.- Sin costas.

Iniciado este punto se reincorpora a la sesión el Ilmo. Sr. García López.

7. ASESORÍA JURÍDICA.

Referencia: 72/2025/ASJ_CONTEN.

DACIÓN DE CUENTAS DE RESOLUCIÓN JUDICIAL RECAÍDA EN EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO Nº 344/2021, DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N.º 1 DE MÁLAGA.

La Junta de Gobierno Local queda enterada de la siguiente:

Sentencia n.º 152/2025, de fecha 20 de junio de 2025, firmada electrónicamente el 23/06/2025, del **Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Málaga**, recaída en el recurso contencioso-administrativo n.º **344/2021**, sustanciado por el **Procedimiento Abreviado**, interpuesto por **D.ª C.F.T.**, contra la desestimación presunta de la reclamación patrimonial por daños personales como consecuencia de caída en calle Arenas, esquina calle Levante de Torre del Mar, el día 11 de septiembre de 2017, y que dio origen al expediente n.º 21/2018.

Sentencia que desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, declara la conformidad a derecho de la resolución impugnada. No se hace expresa imposición de costas.

8. ASESORÍA JURÍDICA.

Referencia: 58/2025/ASJ_CONTEN.

DACIÓN DE CUENTAS DE RESOLUCIÓN JUDICIAL RECAÍDA EN EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO Nº 342/2022, DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N.º 6 DE MÁLAGA.

La Junta de Gobierno Local queda enterada de la siguiente:

Sentencia N.º 124/2025, de fecha 10 de junio de 2025, declarada firme mediante Diligencia de ordenación de 01 de julio de 2025, del **Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 6 de Málaga**, recaída en los **autos número 342/2022**, tramitados por el cauce del **Procedimiento Abreviado**, interpuesto por Dª E.M.N.M., frente a la resolución dictada por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga con número 5378/2022 de 19 de agosto, notificada el 30 de aquel mes y año, por la que fue desestimado recurso de reposición confirmando previa sanción por infracción derivada de exceso de ruidos por fiesta en inmueble, sito en calle Dolores Gámez Ruiz nº 4 1º D3 en la localidad de Vélez-Málaga.

Sentencia que acuerda desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. E.M.N.M. contra la resolución sancionadora dictada por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga arriba indicada, por ser conforme a derecho la resolución recurrida, manteniendo su contenido y eficacia y, todo ello además, con la expresa condena en costas a la actora que deberá sufragar las ocasionadas a la administración municipal en su totalidad por temeridad.

Durante el transcurso de este punto se ausenta de la sesión el Ilmo. Sr. D. Juan Antonio García López.

9. ASUNTOS URGENTES. No se presenta ninguno.

10. ESCRITOS Y COMUNICACIONES DE INTERÉS.

La Junta de Gobierno Local queda enterada de los siguientes:

a) Anuncio 2203/2025 del Ayuntamiento de Vélez-Málaga por el que se publica en el B.O.P.MA n.º 122, de 27 de junio de 2025, la resolución n.º 2025004356 relativa a convocatoria y bases para la provisión de nueve plazas de Policía del Cuerpo de la Policía Local (siete plazas libres, una de movilidad y un cupo reserva para militares de tropa y marinería).

b) Anuncio 2265/2025 del Ayuntamiento de Vélez-Málaga por el que se publica en el B.O.P.MA n.º 123, de 30 de junio de 2025, la subsanación de error advertido en la Resolución 2025002306, de 26 de marzo, sobre convocatoria y bases para la provisión de diversas plazas de funcionarios, subsanada por Resolución número 2025002586, de 3 de abril, por Resolución número 2025002835, de 9 de abril y por Resolución número 2025002906, de 10 de abril.

c) Anuncio 2493/2025 del Ayuntamiento de Vélez-Málaga por el que se publica en el B.O.P.MA n.º 123, de 30 de junio de 2025, la incoación de expediente de alteración de la calificación jurídica del inmueble de titularidad municipal sito en calle Doctor Fleming 47, con la finalidad de que (una vez dicho bien adquiera la calificación de bien patrimonial) sea cedido gratuitamente al Servicio Andaluz de Salud para albergar el Servicio de Fisioterapia del Centro de Salud de Torre del Mar (EXP.BI.14.25-11/2025/PAT_DBDP)

En el transcurso de este punto se reincorpora a la sesión el Ilmo. Sr. García López.

Y no habiendo más asuntos que tratar ni miembros de La Junta de Gobierno Local que deseen hacer uso de la palabra, por el Sr. Presidente se levanta la sesión siendo las nueve horas y cincuenta y tres minutos del día al comienzo indicado.



Firmado electrónicamente por
Mª Lourdes Piña Martín,
Secretaria de la
Junta de Gobierno Local,
el 10/07/2025, a las 12:22:39.



Firmado electrónicamente por
Jesús Lupiañez Herrera,
Alcalde,
el 10/07/2025 a las 13:10:05.