ADMINISTRACIÓN LOCAL

MÁLAGA

Área de Urbanismo
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Anuncio

Bases de actuación de transformación urbanística - modalidad simplificada

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en sesión ordinaria celebrada con fecha 8 de mayo de 2025, de conformidad con el artículo 215.6 del 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, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el modelo general municipal de bases de actuación de transformación urbanística del sistema de actuación por compensación, modalidad simplificada, que se incluye a continuación de la presente propuesta.

Segundo. Publicar en el *Boletín Oficial de la Provincia* el texto definitivo del modelo general lo que determinará su entrada en vigor.

Contra el acuerdo adoptado, al ser definitivo en vía administrativa, podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el órgano que dictó el mismo, en el plazo de un mes, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 8.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Contra el acuerdo que resuelva el recurso de reposición podrá interponerse igualmente recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

MODELO GENERAL MUNICIPAL

Base primera. *Objeto y finalidad*

1. El objeto y finalidad de las presentes bases de actuación por compensación, en su modalidad simplificada establecida en el artículo 211.2 b) del 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, es regular la transformación urbanística del ámbito de la unidad de ejecución conforme establece el Plan General de Ordenación de Málaga.

2. Estas bases de actuación regulan básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y de éstos con la administración urbanística actuante.

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Base segunda. *Régimen legal y reglamentario aplicable*

1. El establecimiento del sistema de actuación por compensación determina 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 que establece el artículo 92.3 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal conforme a lo dispuesto en el artículo 4 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, las normas, por el que se aprueban las norma complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

2. Las actuaciones de transformación urbanística del ámbito de la unidad de ejecución mediante el procedimiento simplificado se ejecutarán, conforme a las presentes bases de actuación y de acuerdo con lo dispuesto en el 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, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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, el Plan General de Ordenación de Málaga y el resto de normativa que en sustitución o desarrollo de la misma, le sea de aplicación, con carácter supletorio en lo no previsto en las presentes bases.

3. La aprobación de las presentes bases de actuación por la Administración actuante supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios.

4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado lo podrán solicitar los propietarios que representen más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la unidad de ejecución, conforme al artículo 213 del 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 y conforme a las siguientes determinaciones:

a) Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo 214 del 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.

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) Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículo 140 y siguientes del 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, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.

d) Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el artículo 191 del 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.

e) Una garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

5. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que, en su caso, no hayan promovido la iniciativa de la compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar por las siguientes alternativas:

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

a. Participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística mediante la aportación de sus fincas originarias, haciendo constar su voluntad de optar entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que le sean imputables, o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes de urbanización.
b. No participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la unidad de ejecución, resultando beneficiario de dicha expropiación forzosa la promotora de la presente iniciativa.
En el acuerdo de establecimiento del sistema de actuación por compensación, por el procedimiento simplificado, se requerirán para que opte por alguna de las alternativas.

6. Los propietarios que, en el supuesto del punto anterior, no opten en el plazo legal de 1 mes por alguna de las alternativas anteriores quedaran sujetos a reparcelación forzosa.

Base tercera. *Criterios para valorar las fincas aportadas y las cuotas de participación*

1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas aportadas a la unidad reparcelable.

2. La determinación del derecho de los propietarios se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie real de las fincas originarias, el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

3. Los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos de los previstos por la vigente legislación urbanística siempre que, sean adoptados por la mayoría absoluta de los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, y dichos acuerdos no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para el interés público o de terceros.

4. Cuando alguna de las fincas aportadas hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 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, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.
b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.
c) Cuando el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.
d) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
e) En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

expediente. En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

5. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios se basará en la proporción entre la superficie real de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total del ámbito, de conformidad con los siguientes requisitos:

a) Las superficies computables se acreditarán mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial o mediante certificación administrativa.
b) A falta de los anteriores, el propietario deberá presentar testimonio notarial del título de adquisición en el que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, plano topográfico de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago del impuesto de bienes inmuebles, certificación de estar la finca catastrada a su nombre, etcétera.
c) Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.
d) En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física prevalecerá la realidad física.
e) En todo caso, cualquier controversia entre propietarios podrá resolverse en el propio proyecto de reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

6. La determinación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios se realizará de conformidad con los siguientes criterios:

a) Criterio inicial: Se aplicará inicialmente el criterio de determinar las cuotas con arreglo a la superficie de las fincas, atendiendo, para los propietarios de fincas incluidas en la unidad de ejecución, a su superficie real y, para quienes por reserva o adquisición son titulares de fincas especiales de aprovechamiento, a la superficie equivalente para generar tal aprovechamiento.
b) Criterio definitivo: Las cuotas vendrán determinadas por los aprovechamientos adjudicados a cada propietario en el proyecto de reparcelación.

Base cuarta. *Criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten*

1. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización de la unidad de ejecución, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el proyecto de reparcelación.

2. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento también incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No habrá derecho a indemnización por servidumbre de paso, agua o acueducto, o de cualquier otra clase cuando la función y destino que prestaba al predio dominante se supla por las nuevas infraestructuras del proceso de urbanización o sean ajenas al nuevo destino urbano de las fincas.

3. La valoración de estos derechos se efectuará en el proyecto de reparcelación con arreglo a las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

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; el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo; 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; la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

Base quinta. *Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse*

1. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas, y que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban derruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

3. Dicha valoración se llevará a cabo en el proyecto de reparcelación con arreglo a lo previsto en el artículo 151 del 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 que remite a las valoraciones de la legislación estatal, esto es el 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; el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo; la Ley de Expropiación Forzosa y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el propietario por diferencias de adjudicación y por gastos de urbanización.

Base sexta. *Criterios de valoración de las fincas resultantes*

1. La valoración de las fincas resultantes deberá ajustarse a criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

2. De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las normas contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; 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; las disposiciones contenidas en el 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; el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, junto con las presentes bases de actuación.

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

Base séptima. *Reglas para la adjudicación de fincas en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere*

1. Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en terrenos en proporción a los bienes y derechos aportados. Se procurará siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. Procederá la reparcelación económica, en los siguientes casos:

a) Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar, o por las circunstancias de las parcelas de resultado en relación a su uso y posibilidades de equidistribución, hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias, con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan.

b) Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

3. Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación en plena propiedad de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

4. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el mismo instrumento de planeamiento en ejecución.

5. Toda la superficie que con arreglo a la ordenación pormenorizada sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, si proceden conforme a las normas anteriores, en el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación.

Base octava. *Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación*

1. Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan.

2. Se incluirá en dicha cuenta los derechos de los partícipes inferiores al 50 % del valor de la finca a compensar, a fin de evitar proindivisos.

Base novena. *Reparcelación forzosa y supuesto de incumplimiento de las obligaciones*

1. La reparcelación forzosa implica la compensación de los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

2. El incumplimiento por los promotores de la actuación de transformación urbanística de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, habilitará para:

a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables. Si el proyecto de reparcelación ya estuviera aprobado, tal reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que se tramitará conforme al procedimiento de tramitación del proyecto de reparcelación.

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor del resto de los promotores de la actuación de transformación urbanística, que tendrán la condición de beneficiarios conforme a su porcentaje de participación en el ámbito.

3. La Administración actuante, oídos, en su caso, a los promotores de la actuación de transformación urbanística y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento de deberes y resolverá conforme a la normativa de procedimiento administrativo común de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Además de lo anterior, en su caso, cuando el incumplimiento consista en el impago de las cuotas de urbanización aprobadas, los promotores de la actuación de transformación urbanística podrán solicitar instar a la administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio o, en su caso, la reclamación judicial ante los tribunales ordinarios.

Base décima. *Obras de urbanización*

1. Los propietarios que secunden la iniciativa, serán directamente responsables frente a la Administración actuante de la ejecución de las obras de urbanización y del impulso de tramitación del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor.

2. En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización como a los plazos en que esta debía ejecutarse y entregarse a la Administración. La ejecución de las obras de urbanización será asumida bien directamente o a través de terceras personas o entidades, siempre bajo la supervisión del Ayuntamiento.

3. Se establece como compromiso para la realización de las obras de urbanización el plazo que se señala en la solicitud inicial a contar desde el momento de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, conforme establece el artículo 214.2.b) del 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.

4. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.
b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la administración actuante.
c) Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.
d) La retención que cada pago parcial a cuenta haya de efectuar el promotor del desarrollo en garantía de la correcta ejecución de las obras, que no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
e) El modo y plazos para el abono por el promotor del desarrollo del importe de las mismas.

5. El pago de los gastos de urbanización se harán efectivos por los propietarios conforme se dimanen, dentro de los treinta días naturales siguientes a que sean solicitados, mediante transferencia bancaria.

12. Base undécima. *Financiación de las obras de urbanización*

1. Los promotores cuentan con fondos propios y los que obtenga mediante los créditos y otras fuentes de financiación.

2. Las fincas resultantes lucrativas quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

cuenta de liquidación provisional, y en su día, en la cuenta de liquidación definitiva según el artículo 161.1.d) del 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.

3. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante certificación de la Administración actuante por la que se acredite la recepción de las obras de urbanización, y haber satisfecho los gastos de urbanización correspondiente y el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Base duodécima. *Recepción de las obras de urbanización*

1. La cesión de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones ejecutadas sobre los terrenos que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Málaga, se efectuarán en favor de la Administración actuante, conforme al procedimiento establecido en el apartado 3.º del artículo 97 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2. Dicha recepción podrá ser parcial, siempre que se refieran a aquellas partes de las obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento y conforme a lo previsto en el artículo 97, apartado 2.º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Base decimotercera. *Presupuesto estimado de gastos de urbanización*

El artículo 95 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía indica que la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en dicha ley y los desarrollados reglamentariamente en el artículo 189 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.

Conforme establece el artículo 214.2 a) del 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, las bases de actuación han de incluir dentro de sus contenidos, el importe del presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

La justificación y explicación del detalle del gasto y su justificación documental, se realiza en la propuesta de proyecto de reparcelación.

Base decimocuarta. *Valoración de la Unidad de Aprovechamiento*

Conforme establece el artículo 214.2 c del 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, la valoración de la unidad de aprovechamiento del ámbito, se justifica con los correspondientes informes de valoración, que se acompaña a la propuesta de proyecto de reparcelación presentado junto con a la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación, modalidad simplificada.

Base decimoquinta. *Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, de los terrenos de su titularidad*

A los efectos previstos en el artículo 214.2 g) del 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, se formula oferta de adquisición a aquellos

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, conforme a la tasación que se acompaña al proyecto de reparcelación.

Base decimosexta. *Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, de valor equivalente, aplicándose igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 214.2 h) del 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, se efectúa oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente.

Los beneficiarios de dicha cesión asumirán los costes de urbanización correspondientes y de los terrenos edificables correspondientes a los propietarios que se encuentren en dicho supuesto a fin de hacer frente al porcentaje de gastos de urbanización correspondientes.

2. Concluidas las obligaciones del promotor del desarrollo, se elaborará por el mismo la cuenta de liquidación definitiva, debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los aprovechamientos lucrativos o los importes económicos que resulten en dicho momento.

Base decimoséptima. *Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación*

1. Según establece el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

2. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento de ejecución.

3. Por aplicación del artículo 245.1.d) del 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, las compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación serán contempladas y valoradas en el proyecto de reparcelación de conformidad con lo previsto en el informe de tasación presentado junto con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, modalidad simplificada.

4. A dicha valoración se le añadirá la cuantía correspondiente a los gastos de urbanización que hayan sido sufragados por el propietario afectado.

Base decimoctava. *Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa y garantías económicas para el desarrollo de los trabajos*

1. Los promotores de la iniciativa garantiza la solvencia económica y financiera de la iniciativa como propietarios de terrenos equivalentes al porcentaje que se ha tenido en cuenta en la solicitud de la iniciativa, que quedaran vinculados a la completa ejecución del sistema de compensación, garantizándose la actuación mediante la carga urbanizadora con la que se gravaran las parcelas lucrativas de resultado de la reparcelación.

2. La solvencia técnica de la iniciativa, se garantizará con la suscripción del proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación, por profesional/es que por su titulación tiene habilitación profesional suficiente para suscribir dichos proyectos.

3. Los promotores ofrecen aportar, en los términos que por el Ayuntamiento de Málaga se determine, las garantías económicas previstas en el artículo 195 del 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.

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

La garantía se fija en el 7 % del importe de ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 195.3 del citado decreto, debiéndose aportar la misma junto con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, modalidad simplificada.

4. Los promotores se comprometen al cumplimiento de los compromisos específicos sobre los plazos de ejecución establecidos por el instrumento de planeamiento del ámbito, que establece la fase/s para realización de obras de urbanización, cuyos plazos computarán en el momento de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

5. Los propietarios/entidades se comprometen a informar de cualquier transmisión de las fincas que resulten del proyecto de reparcelación a los efectos de que los propietarios que se incorporen a la iniciativa:

- Asuman todos los costes recogidos en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, así como posteriormente la cuenta de liquidación definitiva, que les correspondan.
- Se subroguen en la misma posición de dichas mercantiles en lo que respecta a todos sus derechos y obligaciones recogidos en estas bases de actuación.
- Lleven a cabo la sustitución de avales en proporción a los aprovechamientos adquiridos. Todo lo cual se obligan a dejar expresa constancia en los títulos que se otorguen.

Base decimonovena. *Propietarios que asumirán la representación del conjunto, forma de rendición de cuentas e información a otros propietarios adheridos a la iniciativa*

1. La entidad/propietario, como propietaria mayoritaria del ámbito de actuación, asumiría la representación del conjunto de los propietarios adheridos para las actuaciones que así lo requieran.

2. Se procederá a rendir cuentas de la actuación con carácter trimestral, mediante remisión de resumen de las actuaciones producidas en dicho trimestre y convocatoria al efecto de una reunión general.

En Málaga, a 15 de mayo de 2025.
El Alcalde-Presidente del Consejo Rector, P. D., la Vicepresidenta, Carmen Casero Navarro.

1917/2025

CVE: 20250609-01917-2025 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php