



**EXTRACTO DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 23 DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO.**

En la ciudad de Málaga, siendo las nueve horas y dieciséis minutos del día veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, se reúne en la Sala de Juntas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sita en Paseo Antonio Machado 12, el Consejo Rector de la misma en sesión ordinaria y en única convocatoria, a fin de estudiar los asuntos integrantes del orden del día previamente cursado al efecto.

Asisten el Sr. Vicepresidente, D. Francisco Pomares Fuertes en funciones de Presidente y los vocales D. Carlos M. Conde O'Donnell en sustitución de D. Francisco de la Torre Prados, D<sup>a</sup> Elvira Maeso González, D<sup>a</sup> Teresa Porras Teruel, D<sup>a</sup> Lorena Doña Morales, D. Sergio Brenes Cobos y D<sup>a</sup> Ysabel Torralbo Calzado.

Igualmente están presentes D. José Cardador Jiménez, Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente GMU, D. Venancio Gutiérrez Colomina, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, D. Jesús Jiménez Campos, Interventor Adjunto del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y D<sup>a</sup> Victoria del Río Florido, Vicesecretaría Delegada de la GMU.

Igualmente es de reseñar que D. Carlos M. Conde O'Donnell se incorporó a la sesión en el punto nº 10.

Actúa de fedatario D. Juan Ramón Orense Tejada, Secretario Delegado de la GMU.

Abierta la sesión por el Sr. Vicepresidente en funciones de Presidente, se procedió al estudio de los asuntos integrantes del orden del día, adoptándose los siguientes acuerdos:

**Punto nº 1.-** El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar el borrador del acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el días 24 de abril de 2018.

**Punto nº 2.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** Criterio de Interpretación del PGOU PL28/18

**Promotor:** De oficio

**Asunto:** Aprobación de criterio de interpretación sobre Uso de venta de vehículos de motor PGOU.

**INFORME PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR**



En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal para aprobación de criterio de interpretación en relación con la categorización del Uso de venta de vehículos de motor en el PGOU-2011**

**RESULTANDO** que el **PGOU vigente**, que ha sido aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de **21 de enero de 2011** y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se ha procedido a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011.

**RESULTANDO** que con fecha **4 de mayo de 2018**, se ha emitido informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística con el objeto de aclarar e interpretar la normativa del el PGOU-2011 en relación con la categorización del uso de venta de vehículos de motor, analizando su articulado en los términos que siguen:

*“El Artº 6.3.1., apdo.2 se define el uso logístico, dentro del uso productivo:*

*A.2. Uso logístico. Son propias de esta agrupación las actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.*

*Se incluyen asimismo las actividades de transporte de mercancías y los servicios anejos que garantizan su funcionamiento. Además, se incluyen las actividades de exhibición y venta de vehículos de motor (automóviles, camiones, autobuses y similares, y caravanas).*

*Por otro lado el Artº 6.4.5. define el uso de Comercio:*

*Se denomina comercio al servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares*

*Respecto a los talleres de reparación de vehículos, el Artº 6.3.2. apdo 4.2 indica:*

*No obstante se excluye de esta posibilidad (posibilidad de ubicarse en las plantas bajas de edificios dedicados a otros usos), debiendo situarse siempre en suelos destinados a uso productivo, o en edificio exclusivo los siguientes:*

*a) Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.*



- b) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- c) Lavado y engrase de vehículos a motor.
- d) Talleres de reparaciones eléctricas.
- e) Emisoras de radio.”

**RESULTANDO** que en conclusión, el mencionado informe técnico propone el siguiente **criterio de de interpretación** del PGOU en relación con la categorización del uso de venta de vehículos de motor:

*“1. El uso de venta de automóviles puede ser productivo-logístico o comercial.*

*El hecho de con carácter genérico se incluya el uso en el uso logístico no impide que en determinadas circunstancias pueda considerarse un uso comercial.*

*El PGOU de 1997 incluía en el uso industrial “transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...)”*

*Es en dicho sentido como ha de interpretarse como logístico el uso de venta de automóviles. Es decir aquel uso que requiera un transporte industrial de vehículos, incluyendo su industria auxiliar o talleres.*

*Sin embargo, se puede dar una venta de vehículos al por menor de otras características, en locales comerciales de no demasiado tamaño, y que no requiere tampoco, por tanto, grandes movimientos de transporte, sin taller de reparación alguno, en el que el vehículo se venda como cualquier otra mercancía.*

*En tal caso debe considerarse el uso como comercial, y estar a lo que determina su definición y las compatibilidades que establezca cada calificación respecto a dicho uso comercial.*

*En la ciudad, con los PGOU vigentes con anterioridad se ha interpretado, indistintamente, el uso de venta de vehículos como uso comercial o industrial, instalándose empresas de ventas de vehículos y concesionarios en suelos con ambos tipos de calificación.*

*Conviene aclarar, por tanto, la distinción entre ambos tipos de usos, en sentido distinto a como se venía interpretando en la práctica hasta el momento en PGOU anteriores, y a como se puede interpretar, de una lectura restrictiva de la norma actual del PGOU vigente.*

*2. En cualquier caso queda claro en la norma que el uso de taller de vehículos es un uso productivo y no puede instalarse donde se permita como pormenorizado o compatible el uso comercial.”*

**CONSIDERANDO** que los acuerdos singulares de interpretación del Plan General para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstos o no en su normativa, no se consideran modificaciones del Plan General, conforme a lo previsto en el artículo 1.1.7 apartado 6.10 del PGOU.



**CONSIDERANDO** lo previsto en el artículo art. 1.2.2 “*Determinaciones y su interpretación*” de la normativa urbanística del PGOU de Málaga, que establece:

*“1. La interpretación del Plan General corresponde a los **órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Málaga** sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.*

*2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del **sentido propio de sus palabras y definiciones**, y en relación con el **contexto** y los **antecedentes**, tengan en cuenta principalmente su **espíritu y finalidad** así como la **realidad social** del momento en que se han de aplicar.*

*3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:*

.....  
*3.6 De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaran conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la **interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general**, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos **prevalecerán los siguientes criterios** para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, **el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural**, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al interés más general de la colectividad.*

.....”  
**CONSIDERANDO** que conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7 del artículo anteriormente citado, el Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, podrá aprobar criterios de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico en el que consten las posibles alternativas de interpretación.

**CONSIDERANDO** igualmente que, una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interprete, instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas, procediéndose a su **depósito en los Registros** correspondientes de conformidad con lo dispuesto en los arts. 40 y 41 de la *Ley 7 /2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)* y *Decreto 2/2004 de 7 de enero por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de Bienes y espacios catalogados.*

**CONSIDERANDO** que el criterio de interpretación de referencia una vez aprobado y realizada la anotación procedente en el Registro de Instrumentos de



Planeamiento, será **publicado en el BOP**, según lo dispuesto en el art. 70.2. de la Ley 7/1985 de 2 de abril en concordancia con los mencionados arts. 40 y 41 de la LOUA.

**CONSIDERANDO** finalmente que el apartado 8 del artículo 6 de los *Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras* (BOP de 13 de junio de 2013) atribuye, como competencia específica del Consejo de Administración de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras la de “**Aprobar criterios de interpretación del Plan General de Ordenación Urbana**”.

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone al Sr. Gerente que eleve propuesta al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para que en función de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.2.2 .3.7 del PGOU el Criterio de Interpretación en relación con la categorización del Uso de venta de vehículos de motor en el sentido y con los efectos del informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 4 de mayo de 2018:**

*“1. El uso de venta de automóviles puede ser productivo-logístico o comercial.*

*El hecho de con carácter genérico se incluya el uso en el uso logístico no impide que en determinadas circunstancias pueda considerarse un uso comercial.*

*El PGOU de 1997 incluía en el uso industrial “transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...)”*

*Es en dicho sentido como ha de interpretarse como logístico el uso de venta de automóviles. Es decir aquel uso que requiera un transporte industrial de vehículos, incluyendo su industria auxiliar o talleres.*

*Sin embargo, se puede dar una venta de vehículos al por menor de otras características, en locales comerciales de no demasiado tamaño, y que no requiere tampoco, por tanto, grandes movimientos de transporte, sin taller de reparación alguno, en el que el vehículo se venda como cualquier otra mercancía.*

*En tal caso debe considerarse el uso como comercial, y estar a lo que determina su definición y las compatibilidades que establezca cada calificación respecto a dicho uso comercial.*

*En la ciudad, con los PGOU vigentes con anterioridad se ha interpretado, indistintamente, el uso de venta de vehículos como uso comercial o industrial, instalándose empresas de ventas de vehículos y concesionarios en suelos con ambos tipos de calificación.*





*Conviene aclarar, por tanto, la distinción entre ambos tipos de usos, en sentido distinto a como se venía interpretando en la práctica hasta el momento en PGOUs anteriores, y a como se puede interpretar, de una lectura restrictiva de la norma actual del PGOU vigente.*

*2. En cualquier caso queda claro en la norma que el uso de taller de vehículos es un uso productivo y no puede instalarse donde se permita como pormenorizado o compatible el uso comercial.”*

**SEGUNDO.-** *Una vez se haya procedido a realizar la **anotación pertinente** en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con sujeción a lo establecido en el Decreto 2/2004 de 7 de enero en concordancia con los arts. 40 y 41 de la LOUA, disponer la **publicación** del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, para su general conocimiento de conformidad con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril.*

**TERCERO.-** *Dar traslado del presente acuerdo e informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 4 de mayo de 2018:*

- *Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
- *A los Colegios Profesionales interesados en materia de urbanismo.*
- *A la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.*

Es cuanto tenemos que informar al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras que no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda”.

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con la abstención del Grupo Municipal Málaga Ahora y con el voto a favor del Grupo Municipal Socialista y del Grupo Municipal Popular, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 3.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 16 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

“Expediente: 222/1998 Ref.: 105

Interesados: Junta de Compensación del SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán”

Situación: Unidad de Actuación ED-T.1 “Bulevar Pasteur”, manzana MR.3 (parcelas MR.3.3, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4)

Junta Municipal de Distrito nº 11 Teatinos-Universidad



**ASUNTO: OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PARCELAS RU DEL SUP-T.7 “BIZCOCHERO-CAPITÁN”**

**INFORME**

**I.-** Con fecha 18 de diciembre de 2017, D. Diego García Montiel, como persona física designada por Promociones y Construcciones Angulo Sánchez, S.A., entidad que ostenta el cargo de Secretario de la Junta de Compensación del SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán”, presenta Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” (ED-T.1 “Bulevar Pasteur”) del vigente PGOU de Málaga, referida a la parcela MR.3, para la ratificación municipal.

**II.-** Tras la tramitación oportuna, con fecha 15 de mayo de 2018 se ha emitido informe por el Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento que dice:

**PRIMERO.- Antecedentes**

**1.1.-** El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2011 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle ED-T.1 “Bulevar Pasteur”, advirtiendo al promotor del expediente que, con carácter previo a la publicación y registro del Estudio de Detalle, deberá aportar Texto Refundido que recoja toda la documentación aprobada definitivamente.

El Texto Refundido fue aportado con la denominación “Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación ED-T.1 “Bulevar Pasteur” definida en la innovación del PGOU de Málaga en relación a las manzanas comprendidas entre las Calles Arturo Toscanini, Frank Kafka, Avda. Gregorio Prieto y Avda. Doctor Manuel Domínguez – Texto Refundido octubre 2011-, de fecha 21 de octubre de 2011, salvo página 73 fechada 13 de diciembre de 2011, habiendo sido informado favorablemente por el Servicio de Ordenación Urbanística de este Departamento con fecha 15 de diciembre de 2011.

**1.2.-** El Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en sesión celebrada el 18 de enero de 2012, acordó aprobar la Modificación del Proyecto de Compensación del SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán”, conforme al texto denominado “Modificación del Proyecto de Compensación referida a las parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” del vigente PGOU de Málaga –Reforma octubre 2011-“.

Posteriormente el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en sesión celebrada el 3 de octubre de 2013, acordó aprobar la Modificación del Proyecto de Reparcelación, referida a las parcelas RU de la UE-SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” que rectifica error material detectado en el Documento de Modificación del Proyecto de Compensación del sector, aprobado el 26 de enero de 2012.



**1.3.-** El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 23 de febrero de 2017 aprobó definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle ED-T.1 Bulevar Pasteur, promovido por la comunidad de propietarios de las parcelas, según documentación técnica consistente en Memoria fechada 8 de agosto de 2016 y Resumen Ejecutivo fechado el 7 de septiembre de 2016.

La Modificación del Estudio de Detalle aprobada afecta a la delimitación y características de las unidades edificatorias mínimas de desarrollo del conjunto, entre ellas a las unidades edificatorias MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4 (que son el objeto de la Operación Jurídica Complementaria presentada), mediante las cuales se reajustan superficies, techo edificable y número de viviendas entre las citadas parcelas, según el siguiente cuadro resumen obrante en la página 26 “3.10’. *Propuesta de distribución de usos y superficies del conjunto.*” de la memoria de la Innovación del Estudio de Detalle ED-T.1 “Bulevar Pasteur”.

MANZANA MR-3	HUELLA EDIFICABLE (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE EXTERIOR (m <sup>2</sup> s)	TOTAL SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	T. EDIF. MAX. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Nº VIVIENDAS
Unidades Edificatorias					
MR.3.1	1.075,60	492,84	1.568,44	7.632,24	67
MR.3.2	906,42	223,70	1.130,12	9.154,56	72
MR.3.3	940,94	240,83	1.181,77	9.516,77	72
MR.3.4	1.926,67	495,71	2.422,38	19.161,43	144
TOTAL MR-3	4.849,63	1.453,08	6.302,71	45.465,00	355

**SEGUNDO.- De la documentación que compone la Operación Jurídica Complementaria objeto de informe.**

Por el Sr. Secretario de la Junta de Compensación del SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán”, con fecha de Registro General de Entrada de Documentos 18 de diciembre de 2017, fue presentada en esta Gerencia “Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” (ED-T.1 “Bulevar Pasteur”)”.

Con fecha de Registro de Entrada 27 de marzo de 2018 se presenta Informe de Validación Gráfica Alternativa de fecha 20 de marzo de 2018, con Código seguro de Verificación CSV: Y0WKN1D975J7BK8Z, de la finca resultante que se integra al Documento, habiendo sido informado favorablemente por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de esta Gerencia con fecha 4 de mayo de 2018.

**TERCERO.- Objeto de la Operación Jurídica Complementaria.**

En función de los antecedentes expuestos, la Operación Jurídica Complementaria a la Modificación del Proyecto de Compensación referida a las





parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” del vigente PGOU de Málaga, de fecha julio de 2017, presentada en Registro de Entrada de Documentos con fecha 18 de diciembre de 2017, tiene como único objeto la agrupación de las parcelas MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4 en una única parcela coincidente con la manzana MR.3, y que conforme a la Modificación del Estudio de Detalle ED-T.1 Bulevar Pasteur aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 23 de febrero de 2017, tiene una superficie total de 6.302’71 m<sup>2</sup>s y un techo máximo edificable de 45.465 m<sup>2</sup>t.

#### **CUARTO. - En cuanto a la tramitación de la Operación Jurídica Complementaria.**

Por la Junta de Compensación del SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” se acordó en Asamblea celebrada el día 1 de diciembre de 2017, aprobar con el voto a favor de los propietarios que representan el 77’8920 % de las cuotas, la tramitación urbanística de la Operación Jurídica Complementaria redactada por el estudio Asenjo y Asociados Arquitectura Ingeniería y Urbanismo, S.L.P., de fecha julio de 2017, para la modificación del Proyecto de Compensación que afecta a la Manzana MR.3, condicionada la presentación de la correspondiente solicitud ante el organismo competente y la apertura del trámite de información pública de 20 días previsto en el artículo 101.1 c) de la LOUA y notificación individualizada, así como a los compromisos asumidos por la entidad Heref Teatinos, S.L.U..

De conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de la LOUA, la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” (ED-T.1 “Bulevar Pasteur”) del vigente PGOU de Málaga ha sido sometida al trámite de información pública por plazo de 20 días, expuesta en el Tablón de Edictos de esta Gerencia en el período comprendido entre los días 21 de diciembre de 2017 y 22 de enero de 2018, ambos inclusive y publicada en el BOP número 245 de fecha 27 de diciembre de 2017.

Consta en el expediente Certificado de fecha 22 de febrero de 2018, emitido por el Secretario de la Junta de Compensación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán”, con el visto bueno del Presidente, en el que se certifica lo siguiente.

- Que se ha efectuado notificación individualizada a los propietarios Andalucía Este Residencial, PYC Ansan CYP Ansan, ACP Level, Cajamar, Enrique Alemán, GMUOI, Iberdrola, Inm. Echevarría, Vallehermoso DP, Ferrocarriles Prom. y Proyectos, Oncisa SA, Promociones Cuevas Sánchez, Heref Teatinos SLU, Promyva Inmuebles VII y Neinor, no constando que se hayan presentado alegaciones.

- Que la Operación Jurídica Complementaria fue sometida a conocimiento de la Asamblea de la Junta de Compensación en sesión celebrada el 8 de febrero de 2018, resultando aprobada con el voto a favor de la mayoría de los propietarios presentes que representaban el 70’1586 % de las cuotas presentes y que suponen el 48’3296 % de las cuotas de participación en el Sector.



## **QUINTO.- En cuanto a la Operación Jurídica Complementaria.**

### **5.1 Adecuación al Planeamiento.**

La Operación Jurídica Complementaria a la Modificación del Proyecto de Compensación referida a las parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” del vigente PGOU de Málaga de fecha julio de 2017, presentada en Registro de Entrada de Documentos con fecha 18 de diciembre de 2017, se adecua a la Modificación del Estudio de Detalle ED-T.1 Bulevar Pasteur aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 23 de febrero de 2017. Resultando del mismo una única parcela con una superficie total de 6.302’71 m<sup>2</sup>s y un techo máximo edificable de 45.465 m<sup>2</sup>t.

### **5.2.- En cuanto a la documentación gráfica.**

Consta informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento de fecha 4 de mayo de 2018 sobre las superficies de las fincas aportadas, la finca resultante y el Informe de Validación Gráfica Alternativa con CSV: Y0WKN1D975J7BK8Z aportado por los promotores, y en el que se hace constar lo siguiente.

- “1. La base topográfica aportada está referida a la red de coordenadas UTM ETRS89.*
- 2. La base topográfica es la misma que la existente en el Estudio de Detalle aprobado y es adecuada para la tramitación del expediente.*
- 3. Las superficies reflejadas en los planos son correctas.*
- 4. La Validación Gráfica Alternativa aportada es correcta.”*

De acuerdo a lo anterior la superficie incluida en la parcela resultante MR.3 resulta perfectamente identificada en el Informe de Validación Gráfica Alternativa con CSV: Y0WKN1D975J7BK8Z, aportado al expediente por los promotores de la Operación Jurídica Complementaria.

### **5.3. Fincas Aportadas**

Las fincas aportadas a la Operación Jurídica Complementaria son las parcelas MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4 resultantes de la Modificación del Proyecto de Compensación referida a las parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán”, que se corresponden respectivamente a las fincas número 6.002, 6.004, 6.006 y 6.008 del Registro de la Propiedad número 8 de los de Málaga.

Según resulta de la Modificación del Proyecto de Compensación aprobada, las parcelas MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4 resultaron gravadas con las Servidumbres que en dicho documento se describen y que son las que resultan del Estudio de Detalle.

De las servidumbres que gravan a las fincas aportadas, se solicita al Sr. Registrador que proceda a la cancelación de las SERVIDUMBRES RECIPROCAS DE



PASO para personas y vehículos que se concreta en una zona de acceso a los garajes que gravan a las parcelas MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4 y de las SERVIDUMBRES RECÍPROCAS EN RELACIÓN CON EL ACCESO PEATONAL A LOS SOPORTALES de los bloques correspondientes a las edificaciones a construir en las parcelas MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4, al tratarse de servidumbres recíprocas que han perdido su función al resultar una única parcela, no procediendo indemnización económica alguna por la extinción de dichas servidumbres.

Las SERVIDUMBRES DE PASO DE USO PÚBLICO para personas y vehículos, que se concretan en un espacio libre de edificación destinado por el Estudio de Detalle a albergar un amplio acerado de uso público que gravan a las parcelas MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4, se trasladan en la finca resultante MR.3, con la superficie y longitud total a la que se encontraban afectas cada una de las parcelas MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4.

La SERVIDUMBRE DE PASO DE USO PÚBLICO para personas, que se concreta en un espacio libre de edificación destinado por el Estudio de Detalle a albergar un pasaje de uso público entre edificios que grava a la parcela MR.3.1, se traslada en la finca resultante MR.3, con la superficie y las dimensiones a la que se encontraba afecta la parcela MR.3.1.

#### 5.4. Finca Resultante

De la Operación Jurídica Complementaria resulta una única parcela MR.3 como agrupación de las parcelas MR.3.1, MR.3.2, MR.3.3 y MR.3.4 con los siguientes parámetros:

##### PARCELA MR.3

Superficie	6.302'71 m <sup>2</sup> s
Techo máximo edificable	45.465'00 m <sup>2</sup> t
Uso	Residencial libre
Nº Viviendas	355
Coefficiente en cargas	37'3546 %
Afecta al saldo de C.L.P.	546.250'82 €

La parcela resultante MR.3 resulta perfectamente identificada en el Informe de Validación Gráfica Alternativa de fecha 20 de marzo de 2018 con CSV: Y0WKN1D975J7BK8Z, donde se define la parcela resultante y su relación con las fincas catastrales existentes a dicha fecha.

La parcela resultante queda gravada con las Servidumbres señaladas en el apartado precedente.

En base a lo anterior, por este Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento, se emite informe técnico favorable a la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 "Bizcochero-



Capitán” (ED-T.1 “Bulevar Pasteur”) del vigente PGOU de Málaga, referida a la parcela MR.3, conforme al documento de fecha julio de 2017.

### **III.- En cuanto a la trascendencia registral de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Compensación.**

Una vez aprobada la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación por el Consejo Rector de esta Gerencia y sea firme en vía administrativa la misma, será el título inscribible al que se refieren los arts. 6 y 7 del R.D. 1093/1997 el documento aprobado debidamente diligenciado, al que se habrá de acompañar certificación administrativa del acuerdo de aprobación.

Debemos significar que pese al carácter administrativo del Proyecto de Reparcelación, sus determinaciones tienen trascendencia sobre el derecho de propiedad, cuya inscripción registral corresponde y tutela el Registro de la Propiedad, por lo que el Sr. Registrador podrá requerir del promotor o de esta Administración cuantas descripciones, aclaraciones y precisiones considere necesarias en cumplimiento de las atribuciones y funciones que le encomiendan la Ley y Reglamento Hipotecarios. Al objeto de agilizar la inscripción registral, consideramos se debe facultar al Vicepresidente de este Consejo Rector para la subsanación de errores o deficiencias que se refieran a cuestiones formales, requeridos por el Sr. Registrador de la Propiedad, salvo que afecten a titularidades o aprovechamientos o cualquier otra determinación sustancial que pueda tener incidencia en derechos de terceros.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

A la vista de lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en los vigentes estatutos de esta Gerencia, se propone, al Sr. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU, para que, a su vez, eleve propuesta al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras a fin de que adopte los siguientes acuerdos:

1º. Aprobar la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación de parcelas RU del sector de actuación SUP-T.7 “Bizcochero-Capitán” (ED-T.1 “Bulevar Pasteur”) del vigente PGOU de Málaga, referida a la parcela MR.3, conforme al documento de fecha julio de 2017, a la vista del informe técnico municipal de 15 de mayo de 2018, transcrito anteriormente.

2º. Disponer que, una vez sea firme en vía administrativa el presente acuerdo, la propiedad, con motivo de las alteraciones acaecidas en los inmuebles resultantes de la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Compensación, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 13 y 36 del vigente Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, deberá aportar tres copias en soporte magnético -en formato CD- que contenga los planos a escala correspondientes a la descripción física y gráfica de las fincas resultantes y cuadro resumen de las mismas con indicación de sus titulares, calificación urbanística y techos edificables.



3º. Disponer que, una vez cumplimentado el acuerdo 2º precedente, y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio, se entregue certificación del presente acuerdo, junto a dos copias autenticadas de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Compensación aprobado al promotor del expediente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, o elevación a público en su caso, quedando obligado a aportar a esta Administración copia inscrita del mismo, extremo que deberá estar cumplimentado en un plazo de seis meses a contar a partir de la presente aprobación del Proyecto.

4º. Disponer la publicación de la parte dispositiva del presente acuerdo en el BOP y en el Tablón de Anuncios Electrónico del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, así como la notificación del acuerdo precedente a todos los titulares de derechos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 de la LOUA 7/02 de 17 de diciembre.

5º. Facultar al Sr. Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia, o persona en quien delegue, para la firma de cuantos documentos fuesen necesarios para la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad, incluso las correcciones de errores materiales que fueren necesarias.

No obstante, el Consejo acordará lo que estime procedente”.

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con la abstención del Grupo Municipal Málaga Ahora y del Grupo Municipal Socialista, y con el voto a favor del Grupo Municipal Popular, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 4.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 5 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

“Expediente: 2018/134 Ref.: ES188

Interesados: Málaga 2000 S.A. y Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.

Situación: SUNC-O-LO.2 “Villanueva del Rosario”.

Ref. Catastral: 9911101UF6691S-9911102UF6691S0001HX

Junta Municipal Distrito nº 7 Carretera de Cádiz

**ASUNTO: ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA Y APROBACION DEFINITIVA DE LAS BASES Y ESTATUTOS DEL SECTOR SUNC-O-LO.2 “VILLANUEVA DEL ROSARIO”.**

Se da cuenta de actuaciones sobre Iniciativa para el Establecimiento del Sistema de Actuación por Compensación y aprobación de Bases y Estatutos de la Junta de





Compensación del Sector SUNC-O-LO.2 “Villanueva del Rosario”, aprobado inicialmente y sometidos a información pública, mediante acuerdo del Consejo de Administración de esta Gerencia de 20 de febrero 2.018.

## INFORME

**Primero.-** Resulta que por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructura de 20 de febrero de 2.018 se aprobaba la Iniciativa formulada por Málaga 2000 S.A. y Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L. que representan el 100% de la propiedad, para la ejecución del Sector SUNC-O-LO.2 “Villanueva del Rosario” por el sistema de actuación por compensación, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 131.1.b) de la LOUA. Asimismo se aprobaba inicialmente el Proyecto de Bases y Estatutos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 131.2 en relación con el art. 130.1, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía. Finalmente se disponía la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como su notificación individualizada a los propietarios afectados por la actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Segundo.-** Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el día 15 de marzo de 2.018 y expuesto en el tablón de anuncios entre los días 6 de marzo y 6 de abril de 2018. Asimismo se ha notificado a los propietarios. Durante el trámite de información pública no se han presentado alegaciones.

Por todo ello, procede continuar las actuaciones hasta la constitución de la Junta de Compensación.

## PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la Gerencia, se propone al Sr. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU que, eleve propuesta al Consejo Rector a fin de que adopte los siguientes acuerdos:

**1º.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Bases y Estatutos Sector SUNC-O-LO.2 “Villanueva del Rosario”, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 130 de la LOUA en relación con el Art. 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**2º.-** Disponer la publicación en el BOP del anterior acuerdo, así como su notificación individualizada a los propietarios afectados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 162.4 y 162.4.5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**3º.-** Requerir a los promotores de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 133 de la LOUA, se efectúe la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota



marginal, lo que deberá acreditarse ante esta Administración en los términos dispuestos en el Art. 5 del Real Decreto 1.093/1997 en relación con el Art. 169 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**4º.-** Designar al Concejal Delegado, o persona en quien delegue, como representante municipal en la Junta de Compensación.

No obstante, el Consejo Rector acordará lo que estime procedente.”.

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 5.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 16 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

“Expediente: 2017/4 Ref. 756

Interesados: Diputación Provincial de Málaga

Situación: C/ Ollerías nº 32

Ref. Catastral: 3155132UF7635N0001YQ

Junta Municipal Distrito nº 1 Centro

**ASUNTO:** PROYECTO DE EXPROPIACION DE TERRENOS PARA AMPLIACIÓN DEL CENTRO CULTURAL PROVINCIAL “MARIA VICTORIA ATENCIA”.

### INFORME

**I.-** El Proyecto de Expropiación de terrenos para la ampliación del Centro Cultural Provincial “María Victoria Atencia” fue incoado mediante acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de fecha 22 de noviembre de 2017, en virtud de lo dispuesto en el Art. 160.1 B) y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía [LOUA en adelante], continuando su tramitación por el procedimiento de tasación conjunta regulado Art. 162 y siguientes de la LOUA.

**II.-** El expediente que nos ocupa ha sido sometido a la preceptiva información pública, mediante inserción de anuncios en el BOP de Málaga (nº 28 de 8 de febrero de 2018), en un periódico de los de mayor circulación de la provincia (Diario Sur de 23 de diciembre de 2017), así como en el tablón de edictos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, por plazo de un mes, según lo establecido en los Art. 162.2 y Art. 162.3 de la LOUA.

**III.-** Asimismo, y por lo que se refiere a la finca objeto del presente informe, con fecha 18 de enero de 2018 fue notificada a los titulares la tasación de la hoja de aprecio municipal, ascendente a la cantidad de 347.177,35 euros, para que pudieran formular



alegaciones en el plazo de un mes, de conformidad con lo preceptuado en los Art. 162.4 de la LOUA.

**IV.-** Con fecha 9 de enero de 2018, D<sup>a</sup> Purificación Silva Caro ya había presentado escrito de alegaciones, en el que valora la finca objeto de expropiación en la cantidad de **11.777.843,50 euros**. Con fecha 31 de enero de 2018, D<sup>a</sup> Purificación Silva Caro presenta nuevo escrito, indicando que actúa en nombre propio y en representación de los otros dos propietarios de la finca (D<sup>a</sup> Manuela Silva Caro y D<sup>o</sup> Francisco Luis Caro Silva) en el que manifiesta que se tenga por nulo de pleno derecho el procedimiento expropiatorio de la finca objeto de expropiación.

**V.-** Con fecha 1 de febrero de 2018, D<sup>o</sup> Francisco Luis Caro Silva presenta escrito en el que también manifiesta que se tenga por nulo el procedimiento expropiatorio, por el uso de la vía de hecho que viene sufriendo desde el 4 de agosto de 2015, por no respetar los derechos de acceso a la información, por venir impidiendo el acceso a los propietarios a sus viviendas y por la notificación incompleta y defectuosa recibida por D<sup>a</sup> Purificación Silva Caro el 12 de enero de 2018. Posteriormente con fecha 9 de marzo de 2018 D<sup>o</sup> Eduardo Granados Ruz, abogado, presenta escrito manifestando actuar en representación de D<sup>o</sup> Francisco Luis Caro Silva, indicando que la Gerencia de Urbanismo ha hecho uso de la vía de hecho de manera ilegítima, ya que el 4 de agosto de 2015 desalojó a las moradoras y copropietaria. Asimismo, por lo que respecta al expediente expropiatorio muestra su disconformidad con la valoración de la finca sin aportar o indicar cantidad alguna.

**VI.-** Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sección de Valoraciones de esta Administración emite informe técnico que dice:

### **“1.-ANTECEDENTES**

El Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento solicita a la Sección de Valoraciones el estudio de la hoja de aprecio particular, para el valor de la finca, del Proyecto de Expropiación de terrenos para ampliación del Centro Cultural Provincial “María Victoria Atencia”.

En el expediente administrativo consta escrito con fecha de entrada el día nueve de enero de 2018 presentado por Doña Purificación Silva Caro que a continuación, en parte, se transcribe:

*“Como digo fundamento esta Hoja de Aprecio en los siguientes apartados:*

*.....*

*C) Las ocupaciones temporales de las viviendas se han hecho sin respetar los requisitos de la Ley de Expropiación Forzosa, ya que se sacaron a las propietarias de sus domicilios a la fuerza por el GOA siguiendo órdenes del Ayuntamiento de Málaga en la mañana del 4 de agosto de 2015 y sin autorización judicial y se entró en los distintos domicilios sin consentimiento de sus titulares ni autorización judicial, y se lleva impidiendo el acceso a sus propietarios desde el 4 de agosto, de 2015 produciéndose desde el 4 de agosto de 2015 una ocupación temporal de facto que no*



*está acorde con lo estipulado en la ley de expropiación forzosa vigente, pues se priva del uso de los domicilios a sus titulares desde el 4 de agosto de 2015 y se priva a la abogada Purificación Silva Caro además del uso de su domicilio del uso de su despacho profesional en el Pasaje de Meléndez nº 1, pero si es indemnizable esta ocupación temporal que persiste actualmente. Para valoración del bien inmueble que se lleva ocupando de hecho desde hace más de 2 años, sólo se puede tomar como base los criterios de valoración que el mismo Ayuntamiento ha realizado para otras fincas en el centro urbano de Málaga, conocemos estos datos por las publicaciones que se hacen en la prensa. Así se publicó en el diario sur de Málaga de 9 de Octubre de 2017 que la antigua pensión La Mundial, para avalar a la constructora Braser se valoró por Urbanismo en seis millones de euros. Esta valoración es solo para la finca sin tener en cuenta los objetos muebles sacados por orden del Ayuntamiento en ejecución no autorizada por el Juzgado de lo contencioso administrativo.*

*En el catastro se informa que la finca citada Hoyo de Espartero nº 1 se construyó en 1850 tiene una superficie de 180 metros y tomamos estos, datos 6 millones entre 180 los metros para saber el precio del metro cuadrado de superficie es 33.333 euros precio del metro de superficie que se ha dado libremente por el Ayuntamiento a la finca.*

*La finca de calle Ollerías nº 32 y Pasaje de Meléndez nº 1 tiene una superficie de 150 m que da un valor si tenemos en cuenta el valor anterior de la superficie catastral sale a 33.333 '33 es 5.000.000 de euros un millón menos que La mundial.*

*Pero a estos 5 millones que se valora la finca catastral se debe aplicar el interés legal por el hecho de que se lleva ocupando de hecho desde el mes de agosto de 2015 y solo se ha permitido el acceso a sus propietarios los días 1, 2 y 3 del mes de septiembre de 2015 en horario de 9 a 14 y con vigilancia de la Policía Local, mandada por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.*

*Teniendo en cuenta que la cantidad en que se valora siguiendo los criterios del Ayuntamiento según se cita es de cinco millones de euros a esta cantidad se les debe aplicar el interés legal del dinero en los días que van desde el 4 de agosto de 2015 al 31 de diciembre de 2015 que son 4 meses y 26 días si el 3,75% se aplica a 365 días se aplican 27 días de agosto más 30 (09) mas 31 (10) mas 30 (11) mas 31 (12) total 149 días pero descontamos los 3 días que se permitió acceder sin previo aviso pues se fue administrativamente a ciegas y se supo el mismo día 1 de septiembre que ese era uno de los 3 días que tenía Purificación Silva Caro, para recoger algo en horario de 9 a 14 y con vigilancia de la Policía Local. Total 146 días y proporcionalmente da un tipo de interés legal del 1,4% Aplicamos este 1,4% a los 5 millones de euros y en 2015 da 70.000 que sumados a los 5 millones dan 5.070.000 en 2016 el interés legal es del 3% 152.100 que sumados a la cantidad anterior da 5.222.100 euros.*

*En 2017 el interés legal es del 3% 5,222.100 el 3% es 156.663 da 5.378.763*

*Aplicamos el premio de afección del 5% a estos 5.378.763 y el resultado es 268.938'15 total 5.647.701'15 euros.*



*Recordamos que el destino que se quiere dar a La Mundial es la demolición según se publica por Urbanismo.”*

## **2.- ESTUDIO DE LA HOJA DE APRECIO PARTICULAR**

Estudiada la hoja de aprecio particular, la Sección de Valoraciones está disconforme con la misma por no haberse realizado conforme a los criterios aplicables a las valoraciones urbanísticas que vienen definidos en el **Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU)**, y desarrollados en el **Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)**, por lo que se propone la desestimación de la hoja de aprecio particular.”

**VII.-** Remitidos los escrito a la Excelentísima Diputación Provincial de Málaga, que actúa como beneficiaria de la expropiación, presenta escrito el 4 de mayo de 2018 en el que concluye que la valoración determinada por la hoja de aprecio municipal que motiva la expropiación del suelo y la edificación de la finca urbana de calle Ollerías nº 32 es correcta y se ajusta a la legislación aplicable.

**VIII.-** Procede aprobar el expediente por el órgano municipal competente para su aprobación conforme al Art.162.5 de la LOUA, lo que implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, de conformidad con lo preceptuado en el Art. 163.1 de la LOUA.

**IX.-** De conformidad con lo dispuesto en el Art 162.5 de la LOUA, procede notificar la resolución aprobatoria del expediente a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, concediéndoles un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito su posible disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el indicado plazo de veinte días se entenderá que queda aceptada la valoración aprobada, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, según preceptúa el Art. 162.7 LOUA.

Caso de mostrar los interesados su disconformidad con la hoja de aprecio municipal, la Administración dará traslado del expediente a la Comisión Provincial de Valoraciones a efectos de fijar el justiprecio, en virtud de lo preceptuado en el Art. 162.6 de la LOUA.

**X.-** Con fecha 1 de diciembre de 2017 se da traslado de la Información Urbanística PP1509/17 (PP1127/12) en el que se hace constar en el punto 8º.- que *“obra en esta Gerencia un expediente contradictorio de ruina de referencia **RU 423/2014** en el que hay, por una parte, una Resolución del Señor Alcalde de 27 de julio de 2015 en la que se dispone el desalojo cautelar del inmueble y la adopción de otras medidas cautelares (con traslado a la Consejería de Cultura, por estar el inmueble en*





*entorno BIC) y, por otro lado, una Resolución del Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia, de fecha 18 de agosto de 2015, en la que se incoa el expediente contradictorio de ruina.”*

Por ello todas las cuestiones relativas al desalojo, vía de hecho etc., han de ser efectuadas en el expediente de ruinas, aportando todos los elementos de prueba que estimen oportunos y no en el expediente administrativo expropiatorio que nada tiene que ver.

### PROPUESTA DE RESOLUCION

A la vista de lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en los vigentes estatutos de esta Gerencia, se propone al Sr. Gerente que, a su vez, eleve propuesta al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras a fin de que adopte los siguientes acuerdos:

1º.- Desestimar alegaciones presentadas por D<sup>a</sup> Purificación y D<sup>a</sup>. Manuela Silva Caro y D<sup>o</sup>. Francisco Luis Caro Silva, en base a lo contenido en la parte expositiva del presente acuerdo.

2º.- Aprobar el expediente de expropiación de terrenos para ampliación del Centro Cultural “María Victoria Atencia” en el que la hoja de aprecio municipal de la citada finca asciende a la cantidad de **347.177,35** euros como partida alzada por todos los conceptos, incluido el 5% de premio de afección, de conformidad con lo preceptuado en el Art.162.5 de la LOUA.

3º.- El presente acuerdo implica la declaración de urgencia en la ocupación de los bienes y derechos afectados produciendo el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente, los efectos previstos en los n<sup>os</sup> 6, 7 y 8 del Art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto de la fijación del justiprecio, según lo dispuesto en el Art. 163 de la LOUA.

4º.- Notificar los acuerdos que anteceden a los titulares de bienes y derechos afectados por el expediente, concediéndoles un plazo de 20 días hábiles, durante el cual podrán manifestar por escrito su posible disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado, significándoles que, en caso de no manifestar dicha disconformidad en el plazo establecido se entenderá aceptada la misma quedando determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, en virtud de lo dispuesto en los Art 162.5 y Art. 162.7 de la LOUA.

5º.- Disponer que si los interesados rechazasen por escrito, dentro del plazo legal otorgado al efecto, la mencionada valoración, se dará traslado de la misma y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en el Art. 34 y ss del TRLSRU.



No obstante, el Consejo acordará lo que estime procedente.”.

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con el voto en contra del Grupo Municipal Málaga Ahora, y con el voto a favor del Grupo Municipal Socialista y del Grupo Municipal Popular, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 6.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** RS\_14-2016

**Situación:** Calle Madre de Dios nº 19

**Solicitante:** De oficio

**Asunto:** Informe Jurídico y Propuesta de iniciar procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de edificar y colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.

### **INFORME PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 *del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales* y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **Informe Jurídico Municipal y Propuesta de declaración de incumplimiento del deber de edificar y colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.**

**RESULTANDO** del expediente los siguientes **antecedentes de hecho:**

- Con fecha 14 de febrero de 2017, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (GMUOI), adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos, ante el incumplimiento del deber de edificar en el plazo otorgado por el planeamiento:

**“PRIMERO.-** *Incluir el solar sito en c/ Madre de Dios nº 19. en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, lo que se notificará a los propietarios del inmueble y posibles titulares de derechos, y se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, conforme a lo previsto en el artº 28.1. letra ñ) del Reglamento de Disciplina Urbanística (aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo) en concordancia con el artº 87 del RD 1093/1997 de Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.*



**SEGUNDO.-** *Requerir al propietario para que en el plazo de un año desde la notificación de dicha inclusión den comienzo a las obras de edificación, o en su caso procedan a la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, periodo tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución, todo ello, en los términos previstos en los arts. 150 y 151 de la LOUA.*

**TERCERO-** *Dar traslado a los interesados en el expediente del presente acuerdo a los efectos legales oportunos”.*

- Dicho acuerdo fue notificado a UFERPA 2000 SRL, con fecha **9 de marzo de 2017**.

Con **fecha 27 de marzo de 2017**, D. José Pablo Usano Fernández-Pacheco e/r de UFERPA 2000 S.L., presenta en el Registro de Entrada de Documentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, escrito en el que, resumidamente, expone:

- La voluntad de la propiedad de cumplir el deber de edificar.
- Que tiene concedida licencia de obras para la construcción de edificio y licencia de demolición, expedida el 4 de febrero de 2011.
- Que la situación de crisis económica, hizo temporalmente inviable la financiación y comercialización del proyecto de 26 viviendas, 1 estudio, 2 locales comerciales y las correspondientes plazas de garaje, objeto de la licencia concedida.
- Por todo lo anterior, solicita se suspenda la ejecución de acuerdo de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

- Con fecha **16 de mayo de 2017** se hizo constar en el Registro de la Propiedad nº 9 de los de Málaga la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

- Con fecha **17 de abril de 2018** se ha emitido informe técnico en el que se propone incoar procedimiento para declarar el incumplimiento de la propiedad del deber de edificar en los inmuebles sites en calle Madre de Dios 19 y 21 y la ejecución por sustitución mediante venta forzosa, por las razones que en dicho informe se señalan y que se transcriben a continuación:

#### **“INFORME**

*Se trata de dos solares contiguos, pertenecientes a la misma propiedad y ubicados en el interior del Conjunto Histórico-Artístico Centro de Málaga. Respecto de las fincas, se han venido siguiendo diversos expedientes en esta Sección, cuyos aspectos más relevantes se relacionan a continuación.*

#### **Antecedentes**



*El Consejo de Administración de esta Gerencia acordó, en diciembre de 1998, la declaración del estado de no ruina del inmueble situado en la calle Madre de Dios 21. Con fecha de febrero de 1999 se acordó, igualmente, la declaración del estado de no ruina del inmueble colindante de Madre de Dios 19.*

*En noviembre de 1999, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga acordó, entre otras cuestiones, la tramitación de procedimiento para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad en ambas fincas.*

*En noviembre de 2000 fue dictada sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo declarando la ruina técnica y económica del inmueble de Madre de Dios 19. En octubre de 2003 fue dictada sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo declarando la ruina legal del inmueble de Madre de Dios 21.*

*En agosto de 2009, el Consejo de Administración de esta Gerencia, acordó aprobar la Propuesta de Ordenación realizada sobre los inmuebles de calle Madre de Dios 19 y 21 y conceder Licencia de Obras para la construcción de un nuevo edificio sobre dichas fincas (exp. OM-2008/333). Con fecha de febrero de 2011 se expide Licencia de Demolición de los inmuebles preexistentes.*

*En noviembre de 2011, el Sr. Gerente resuelve disponer la acumulación de los expedientes del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, referenciados RS-2011/4 y RS-2002/13, sitios en calle Madre de Dios 19 y 21 respectivamente, de conformidad con el artículo 73 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

*En julio de 2016 el Consejo Rector de esta Gerencia acordó el archivo de las actuaciones realizadas en el seno de los expedientes RS 2011-4 y RS 2002-13.*

*En octubre de 2016 el Sr. Gerente dictó resoluciones para la inclusión en el Registro Municipal de Solares de la finca de Madre de Dios 19 (exp. RS 2016-14) así como la de Madre de Dios 21 (exp. RS 2016-15).*

### **Situación actual**

*La propiedad manifestó a esta Sección, en marzo de 2017, que había presentado, en Registro de esta Gerencia, Proyecto Modificado con vistas a la construcción de un nuevo edificio sobre los solares de Madre de Dios 19 y 21.*

*Con fecha de 19 de abril de 2017, el Servicio Jurídico Administrativo de Licencias emitió oficio de requerimiento a la propiedad, en relación con la documentación aportada por ésta para la construcción de un edificio en la calle Madre de Dios. En dicho oficio se hacía constar a la propiedad que disponía de diez días para la subsanación de las carencias observadas para poder proceder a la tramitación del expediente solicitado y que, pasado dicho plazo sin haber aportado la documentación necesaria, se le tendría como desistido en su petición.*



*Consta también en esta sección oficio del Servicio Jurídico Administrativo de Licencias dando cuenta de que no ha cobrado eficacia el acto administrativo contenido en el acuerdo de fecha de 13 de agosto de 2009 en lo referente a concesión de licencia de obras para la construcción de edificio sobre los solares de la calle Madre de Dios 19 y 21.*

*Actualmente, ambos solares se encuentran libres de edificaciones. Habiendo transcurrido ampliamente el plazo otorgado para que fuesen subsanadas las deficiencias observadas en abril de 2017, se entiende que la propiedad ha desistido de su petición de licencia de obras.*

### ***Circunstancias de interés a efectos de la valoración de las fincas***

*Dirección y referencias catastrales:*

*Madre de Dios 19 (UTM 3453203UF7635S) y  
Madre de Dios 21 (UTM 3453202UF7635S)*

*Clasificación del suelo:*

*Urbano consolidado.*

*Calificación del suelo:*

*Residencial.*

*Ordenanza de edificación:*

*PEPRI Centro.*

*Superficies de suelo según ficha catastral:*

*Madre de Dios 19: 313 m<sup>2</sup>.  
Madre de Dios 21: 248 m<sup>2</sup>.*

*Altura edificable:*

*B+3 conforme al artículo 7 de la ordenanza del PEPRI.*

*Superficie edificable:*

*Este parámetro es variable y dependerá de la solución que plantee el proyectista para satisfacer el programa requerido por el promotor con arreglo a la normativa urbanística a aplicar, por lo que caben innumerables soluciones. Con objeto de facilitar la labor de la Sección de Valoraciones, se propone remitir copia del proyecto que la propiedad aportó en marzo de 2017, sin que esto suponga la aceptación a nivel de cumplimiento de normativas de dicha solución, al tratarse de un trámite que corresponde en todo caso al Servicio de Licencias.*





A continuación se reproduce el cuadro resumen de superficies contenido en dicho proyecto:

<b>RESUMEN SUPERFICIES</b>			
Uso	Planta	Sup. útil	Sup. Construida
<b>GARAJE</b>	SOTANO 1	394,68 m <sup>2</sup>	550,66 m <sup>2</sup>
	SOTANO 2	454,79 m <sup>2</sup>	550,66 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>849,47 m<sup>2</sup></b>	<b>1.101,32 m<sup>2</sup></b>
<b>VIVIENDA</b>	PLANTA BAJA	228,93 m <sup>2</sup>	279,57 m <sup>2</sup>
	PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª	382,43 m <sup>2</sup>	453,46 m <sup>2</sup>
	PLANTA BAJOCUBIERTA	121,42 m <sup>2</sup>	165,58 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.497,64 m<sup>2</sup></b>	<b>1.805,53 m<sup>2</sup></b>
<b>TRASTEROS</b>	PLANTA BAJOCUBIERTA	21,07 m <sup>2</sup>	30,23 m <sup>2</sup>
	PLANTA SOTANO 1	9,27 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
	PLANTA SOTANO 2	9,63 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>39,97 m<sup>2</sup></b>	<b>54,83 m<sup>2</sup></b>
<b>COMERCIAL</b>	LOCALES COMERCIALES	75,33 m <sup>2</sup>	89,42 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>75,33 m<sup>2</sup></b>	<b>89,42 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>		<b>2.462,41 m<sup>2</sup></b>	<b>3.051,10 m<sup>2</sup></b>

  

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ASOCIADA A VIVIENDA	1.860,36
Número de viviendas máximas (sup. Const/70)	27

### Conclusiones

En base a lo anteriormente expuesto, se puede concluir que se dan las circunstancias establecidas en el artículo 150 y siguientes de la LOUA, en lo relativo a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, al haberse agotado el plazo de un año para iniciar las obras de edificación en ambos inmuebles y sin que la propiedad hay cursado la correspondiente licencia de obras.

Por ello se propone la incoación de procedimiento para la colocación de ambos solares en situación de ejecución por sustitución conforme al Art. 150.2 que, literalmente, dispone que «la situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan».

### PROPUESTA

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone:

1).- Incoar procedimiento para declarar el incumplimiento de la propiedad del deber de edificar en las fincas de la calle Madre de Dios 19 y 21.



2).- *Solicitar a la Sección de Valoraciones que aporte las valoraciones de las fincas de Madre de Dios 19 y Madre de Dios 21, por ser necesarias para la incoación de procedimiento de concurso para la sustitución de propietario incumplidor. Para facilitar su labor, se propone remitir a dicha Sección copia del proyecto que la propiedad presentó a esta Gerencia en marzo de 2017”.*

- Con fecha **11 de mayo de 2018** se ha emitido informe por la Sección de Valoraciones en el que se concluye que la valoración urbanística de la finca sita en calle Madre de Dios nº 19 a efectos del procedimiento para el “Concurso para la sustitución del propietario incumplidor” establecido en el artº 151 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, asciende a la cantidad inicial de **599.326,87 €** (quinientos noventa y nueve mil trescientos veintiséis euros con ochenta y siete céntimos).

**CONSIDERANDO** lo establecido en el artº 150.1 de la LOUA en relación a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación:

*1. La no iniciación en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.*

*La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.*

**CONSIDERANDO** igualmente que el artº 4.4.3, aptdos 1 y 2 del PGOU vigente regula la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación:

*1. La inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido registro.*

*Una vez transcurra el plazo de un año concedido, sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la situación de la parcela o solar correspondiente en estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución.*

*2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor, que deberá*



*convocarse en el plazo de seis meses siguientes a la constitución de la situación o de dos meses siguientes a la presentación de la solicitud por el interesado.*

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo establecido en el art. 6.15 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras -BOP de 13 de junio de 2013- es competencia específica del Consejo de Rector “**Acordar la inclusión de fincas en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar y otros inmuebles de edificación forzosa**”

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone al Sr. Gerente que eleve propuesta al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para que en función de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Iniciar procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de edificar, en el plazo de un año otorgado conforme al art. 150 de la LOUA, en el inmueble sito en calle Madre de Dios nº 19, a la vista del informe técnico emitido por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas con fecha 17 de abril de 2018.

**SEGUNDO.-** Dar audiencia al propietario del inmueble del presente acuerdo y **del informe técnico de fecha 11 de mayo de 2018** que contiene la valoración del solar objeto de expediente, ascendente a **599.326,87 €**, de conformidad con lo dispuesto en el artº 82 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, por un plazo de 10 días, a fin de que presente las alegaciones que estime oportunas y aporte cuantos documentos considere pertinentes así como cualquier dato respecto a posibles derechos de terceros que puedan verse afectados en el procedimiento.

**TERCERO.-** Advertir al propietario del inmueble que, de conformidad con lo establecido en el artº 150.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía el inmueble quedará una vez declarado el incumplimiento, por ministerio de Ley, en situación de ejecución por sustitución que habilita a este municipio para convocar y resolver el concurso para la sustitución del propietario incumplidor en el plazo de seis meses.

**CUARTO.-** Una vez transcurrido el plazo otorgado a la propiedad sin presentación de alegaciones o, tras la resolución de éstas, se procederá a convocar el concurso para la sustitución del propietario incumplidor con sujeción a lo previsto en los arts. 151 y 152 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**QUINTO.-** Certificar el presente acuerdo a fin de que se haga constar sobre la finca objeto de expediente, en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, que se ha iniciado procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar y que tras su resolución, la parcela quedará, por ministerio de Ley, en situación



de ejecución por sustitución que habilita a este municipio para convocar y resolver el concurso para la sustitución del propietario incumplidor en el plazo de seis meses, todo ello conforme a lo previsto en el artº 177.1.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en concordancia con el artº 28.1. letra c) del Reglamento de Disciplina Urbanística (aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

**SEXTO.-** Dar traslado a los interesados en el expediente del presente acuerdo a los efectos legales oportunos.

Es cuanto tenemos que informar al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras que no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 7.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** RS\_15/2016

**Situación:** Calle Madre de Dios nº 21

**Solicitante:** De oficio

**Asunto:** Informe Jurídico y Propuesta de iniciar procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de edificar y colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.

## INFORME PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 *del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales* y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **Informe Jurídico Municipal y Propuesta de declaración de incumplimiento del deber de edificar y colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.**

**RESULTANDO** del expediente los siguientes **antecedentes de hecho:**

- Con fecha 14 de febrero de 2017, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (GMUOI), adoptó, entre otros, los siguientes



acuerdos ante el incumplimiento del deber de edificar en el plazo otorgado por el planeamiento:

*“**PRIMERO.-** Incluir el solar sito en c/ Madre de Dios nº 21 en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, lo que se notificará al propietario del inmueble y posibles titulares de derechos, y se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, conforme a lo previsto en el artº 28.1. letra ñ) del Reglamento de Disciplina Urbanística (aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo) en concordancia con el artº 87 del RD 1093/1997 de Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.*

***SEGUNDO.-** Requerir al propietario para que en el plazo de un año desde la notificación de dicha inclusión den comienzo a las obras de edificación, o en su caso procedan a la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, periodo tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución, todo ello, en los términos previstos en los arts. 150 y 151 de la LOUA.*

***TERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el expediente, a los efectos legales oportunos.”*

- Dicho acuerdo fue notificado a UFERPA 2000 SRL, con fecha **9 de marzo de 2017**.

Con **fecha 27 de marzo de 2017**, D. José Pablo Usano Fernández-Pacheco e/r de UFERPA 2000 S.L., presenta en el Registro de Entrada de Documentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, escrito en el que, resumidamente, expone:

- La voluntad de la propiedad de cumplir el deber de edificar.
- Que tiene concedida licencia de obras para la construcción de edificio y licencia de demolición, expedida el 4 de febrero de 2011.
- Que la situación de crisis económica, hizo temporalmente inviable la financiación y comercialización del proyecto de 26 viviendas, 1 estudio, 2 locales comerciales y las correspondientes plazas de garaje, objeto de la licencia concedida.
- Por todo lo anterior, solicita se suspenda la ejecución de acuerdo de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

- Con fecha **16 de mayo de 2017** se hizo constar en el Registro de la Propiedad nº 9 de los de Málaga la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

- Con fecha **17 de abril de 2018** se ha emitido informe técnico en el que se propone incoar procedimiento para declarar el incumplimiento de la propiedad del deber de edificar en los inmuebles sitios en calle Madre de Dios 19 y 21 y la ejecución por



sustitución mediante venta forzosa, por las razones que en dicho informe se señalan y que se transcriben a continuación:

### **“INFORME**

*Se trata de dos solares contiguos, pertenecientes a la misma propiedad y ubicados en el interior del Conjunto Histórico-Artístico Centro de Málaga. Respecto de las fincas, se han venido siguiendo diversos expedientes en esta Sección, cuyos aspectos más relevantes se relacionan a continuación.*

#### **Antecedentes**

*El Consejo de Administración de esta Gerencia acordó, en diciembre de 1998, la declaración del estado de no ruina del inmueble situado en la calle Madre de Dios 21. Con fecha de febrero de 1999 se acordó, igualmente, la declaración del estado de no ruina del inmueble colindante de Madre de Dios 19.*

*En noviembre de 1999, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga acordó, entre otras cuestiones, la tramitación de procedimiento para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad en ambas fincas.*

*En noviembre de 2000 fue dictada sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo declarando la ruina técnica y económica del inmueble de Madre de Dios 19. En octubre de 2003 fue dictada sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo declarando la ruina legal del inmueble de Madre de Dios 21.*

*En agosto de 2009, el Consejo de Administración de esta Gerencia, acordó aprobar la Propuesta de Ordenación realizada sobre los inmuebles de calle Madre de Dios 19 y 21 y conceder Licencia de Obras para la construcción de un nuevo edificio sobre dichas fincas (exp. OM-2008/333). Con fecha de febrero de 2011 se expide Licencia de Demolición de los inmuebles preexistentes.*

*En noviembre de 2011, el Sr. Gerente resuelve disponer la acumulación de los expedientes del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, referenciados RS-2011/4 y RS-2002/13, sitios en calle Madre de Dios 19 y 21 respectivamente, de conformidad con el artículo 73 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

*En julio de 2016 el Consejo Rector de esta Gerencia acordó el archivo de las actuaciones realizadas en el seno de los expedientes RS 2011-4 y RS 2002-13.*

*En octubre de 2016 el Sr. Gerente dictó resoluciones para la inclusión en el Registro Municipal de Solares de la finca de Madre de Dios 19 (exp. RS 2016-14) así como la de Madre de Dios 21 (exp. RS 2016-15).*

#### **Situación actual**





*La propiedad manifestó a esta Sección, en marzo de 2017, que había presentado, en Registro de esta Gerencia, Proyecto Modificado con vistas a la construcción de un nuevo edificio sobre los solares de Madre de Dios 19 y 21.*

*Con fecha de 19 de abril de 2017, el Servicio Jurídico Administrativo de Licencias emitió oficio de requerimiento a la propiedad, en relación con la documentación aportada por ésta para la construcción de un edificio en la calle Madre de Dios. En dicho oficio se hacía constar a la propiedad que disponía de diez días para la subsanación de las carencias observadas para poder proceder a la tramitación del expediente solicitado y que, pasado dicho plazo sin haber aportado la documentación necesaria, se le tendría como desistido en su petición.*

*Consta también en esta sección oficio del Servicio Jurídico Administrativo de Licencias dando cuenta de que no ha cobrado eficacia el acto administrativo contenido en el acuerdo de fecha de 13 de agosto de 2009 en lo referente a concesión de licencia de obras para la construcción de edificio sobre los solares de la calle Madre de Dios 19 y 21.*

*Actualmente, ambos solares se encuentran libres de edificaciones. Habiendo transcurrido ampliamente el plazo otorgado para que fuesen subsanadas las deficiencias observadas en abril de 2017, se entiende que la propiedad ha desistido de su petición de licencia de obras.*

### ***Circunstancias de interés a efectos de la valoración de las fincas***

*Dirección y referencias catastrales:*

*Madre de Dios 19 (UTM [3453203UF7635S](#)) y  
Madre de Dios 21 (UTM [3453202UF7635S](#))*

*Clasificación del suelo:*

*Urbano consolidado.*

*Calificación del suelo:*

*Residencial.*

*Ordenanza de edificación:*

*PEPRI Centro.*

*Superficies de suelo según ficha catastral:*

*Madre de Dios 19: 313 m<sup>2</sup>.  
Madre de Dios 21: 248 m<sup>2</sup>.*



*Altura edificable:*

*B+3 conforme al artículo 7 de la ordenanza del PEPRI.*

*Superficie edificable:*

*Este parámetro es variable y dependerá de la solución que plantee el proyectista para satisfacer el programa requerido por el promotor con arreglo a la normativa urbanística a aplicar, por lo que caben innumerables soluciones. Con objeto de facilitar la labor de la Sección de Valoraciones, se propone remitir copia del proyecto que la propiedad aportó en marzo de 2017, sin que esto suponga la aceptación a nivel de cumplimiento de normativas de dicha solución, al tratarse de un trámite que corresponde en todo caso al Servicio de Licencias.*

*A continuación se reproduce el cuadro resumen de superficies contenido en dicho proyecto:*

<b>RESUMEN SUPERFICIES</b>			
Uso	Planta	Sup. útil	Sup. Construida
<b>GARAJE</b>	SOTANO 1	394,68 m <sup>2</sup>	550,66 m <sup>2</sup>
	SOTANO 2	454,79 m <sup>2</sup>	550,66 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>849,47 m<sup>2</sup></b>	<b>1.101,32 m<sup>2</sup></b>
<b>VIVIENDA</b>	PLANTA BAJA	228,93 m <sup>2</sup>	279,57 m <sup>2</sup>
	PLANTAS 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> Y 3 <sup>a</sup>	382,43 m <sup>2</sup>	453,46 m <sup>2</sup>
	PLANTA BAJOCUBIERTA	121,42 m <sup>2</sup>	165,58 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.497,64 m<sup>2</sup></b>	<b>1.805,53 m<sup>2</sup></b>
<b>TRASTEROS</b>	PLANTA BAJOCUBIERTA	21,07 m <sup>2</sup>	30,23 m <sup>2</sup>
	PLANTA SOTANO 1	9,27 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
	PLANTA SOTANO 2	9,63 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>39,97 m<sup>2</sup></b>	<b>54,83 m<sup>2</sup></b>
<b>COMERCIAL</b>	LOCALES COMERCIALES	75,33 m <sup>2</sup>	89,42 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>75,33 m<sup>2</sup></b>	<b>89,42 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>		<b>2.462,41 m<sup>2</sup></b>	<b>3.051,10 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ASOCIADA A VIVIENDA</b>			<b>1.860,36</b>
Número de viviendas máximas (sup. Const/70)			<b>27</b>

### **Conclusiones**

*En base a lo anteriormente expuesto, se puede concluir que se dan las circunstancias establecidas en el artículo 150 y siguientes de la LOUA, en lo relativo a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, al haberse agotado el plazo de un año para iniciar las obras de edificación en ambos inmuebles y sin que la propiedad hay cursado la correspondiente licencia de obras.*



*Por ello se propone la incoación de procedimiento para la colocación de ambos solares en situación de ejecución por sustitución conforme al Art. 150.2 que, literalmente, dispone que «la situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan».*

### **PROPUESTA**

*A la vista de lo anteriormente expuesto se propone:*

*1).- Incoar procedimiento para declarar el incumplimiento de la propiedad del deber de edificar en las fincas de la calle Madre de Dios 19 y 21.*

*2).- Solicitar a la Sección de Valoraciones que aporte las valoraciones de las fincas de Madre de Dios 19 y Madre de Dios 21, por ser necesarias para la incoación de procedimiento de concurso para la sustitución de propietario incumplidor. Para facilitar su labor, se propone remitir a dicha Sección copia del proyecto que la propiedad presentó a esta Gerencia en marzo de 2017”.*

- Con fecha **11 de mayo de 2018** se ha emitido informe por la Sección de Valoraciones en el que se concluye que la valoración urbanística de la finca sita en calle Madre de Dios nº 21 a efectos del procedimiento para el “Concurso para la sustitución del propietario incumplidor” establecido en el artº 151 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, asciende a la cantidad inicial de **471.790,20 €** (cuatrocientos setenta y un mil setecientos noventa euros con veinte céntimos).

**CONSIDERANDO** lo establecido en el artº 150.1 de la LOUA en relación a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación:

*1. La no iniciación en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.*

*La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.*

**CONSIDERANDO** igualmente que el artº 4.4.3, aptdos 1 y 2 del PGOU vigente regula la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación:



1. *La inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido registro.*

*Una vez transcurra el plazo de un año concedido, sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la situación de la parcela o solar correspondiente en estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución.*

2. *La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor, que deberá convocarse en el plazo de seis meses siguientes a la constitución de la situación o de dos meses siguientes a la presentación de la solicitud por el interesado.*

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo establecido en el art. 6.15 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras -BOP de 13 de junio de 2013- es competencia específica del Consejo de Rector **“Acordar la inclusión de fincas en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar y otros inmuebles de edificación forzosa”**

#### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone al Sr. Gerente que eleve propuesta al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para que en función de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

#### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Iniciar procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de edificar, en el plazo de un año otorgado conforme al art. 150 de la LOUA, en el inmueble sito en calle Madre de Dios nº 21, a la vista del informe técnico emitido por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas con fecha 17 de abril de 2018.

**SEGUNDO.-** Dar audiencia al propietario del inmueble del presente acuerdo y **del informe técnico de fecha 11 de mayo de 2018** que contiene la valoración del solar objeto de expediente, ascendente a **471.790,20 €**, de conformidad con lo dispuesto en el artº 82 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, por un plazo de 10 días, a fin de que presente las alegaciones que estime oportunas y aporte cuantos documentos considere pertinentes así como cualquier dato respecto a posibles derechos de terceros que puedan verse afectados en el procedimiento.

**TERCERO.-** Advertir al propietario del inmueble que, de conformidad con lo establecido en el artº 150.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía



el inmueble quedará una vez declarado el incumplimiento, por ministerio de Ley, en situación de ejecución por sustitución que habilita a este municipio para convocar y resolver el concurso para la sustitución del propietario incumplidor en el plazo de seis meses.

**CUARTO.-** Una vez transcurrido el plazo otorgado a la propiedad sin presentación de alegaciones o, tras la resolución de éstas, se procederá a convocar el concurso para la sustitución del propietario incumplidor con sujeción a lo previsto en los arts. 151 y 152 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**QUINTO.-** Certificar el presente acuerdo a fin de que se haga constar sobre la finca objeto de expediente, en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, que se ha iniciado procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar y que tras su resolución, la parcela quedará, por ministerio de Ley, en situación de ejecución por sustitución que habilita a este municipio para convocar y resolver el concurso para la sustitución del propietario incumplidor en el plazo de seis meses, todo ello conforme a lo previsto en el artº 177.1.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en concordancia con el artº 28.1. letra c) del Reglamento de Disciplina Urbanística (aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

**SEXTO.-** Dar traslado a los interesados en el expediente del presente acuerdo a los efectos legales oportunos.

Es cuanto tenemos que informar al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras que no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”.

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 8.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** RS 7/2008

**Situación** C/ Guerrero nº 6

**Solicitante:** De oficio

**Asunto:** Informe Jurídico para declarar la caducidad en procedimiento relativo a la inclusión de inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

### **INFORME PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 *del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales* y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **Informe Jurídico Municipal**



**para declarar la caducidad en relación al procedimiento de inclusión de inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y ejecución mediante sustitución del propietario por incumplimiento del deber de rehabilitación:**

**RESULTANDO** que el presente expediente tiene por objeto la declaración de caducidad del procedimiento seguido en el expediente arriba referenciado relativo a inmueble situado en calle Guerrero nº 6.

**RESULTANDO** del expediente los siguientes antecedentes de hecho:

- Con fecha 30 de abril de 2008, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en sesión ordinaria, adoptó acuerdo de inclusión del inmueble situado en la calle Guerrero nº 6 (*Exp. RS-2008/7*) en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, en virtud de lo previsto en el art. 157.5 de la LOUA, y requirió a los propietarios para que en el plazo de un año ejecutasen las obras de edificación pertinentes, transcurrido el cual sin cumplir lo requerido se colocaría el inmueble en situación de venta forzosa.

- Con fecha 26 de abril de 2018 se ha emitido informe técnico por la Sección de Registro Municipal de Solares en relación a los inmuebles referenciados, en el que se indica que *“en visita de inspección ha podido comprobarse que el inmueble se encuentra aparentemente desocupado, sin uso y en mal estado de conservación. En definitiva, puede concluirse que en el mismo no se han llevado a cabo las obras de rehabilitación necesarias para revertir su situación de ruina”* por lo que se propone: *“dar por caducado el expediente RS 2008/7 e incoar trámite de inclusión de la finca de Guerrero 6 en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a los efectos previstos en el artículo 150 y siguiente de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía”*.

**CONSIDERANDO** que el expediente que nos ocupa se tramitó de conformidad con lo previsto en el artº 157.5. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía:

*“La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2,3,4,5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley.”*

**CONSIDERANDO** que tras la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas el 30 de abril de 2008, esta administración no inició procedimiento alguno encaminado a la convocatoria del concurso para la venta





forzosa en los términos previstos en los arts. 151 y 152 de la Ley 7/2002, habiendo transcurrido con creces el plazo legalmente señalado a tal efecto (6 meses).

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud del cual la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos, y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación.

**CONSIDERANDO** que en el expediente que nos ocupa hemos de tener presente lo dispuesto en el artº 25.1.b) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

*2. En los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 95.*

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 del texto legal anteriormente citado, la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones de la Administración.

**CONSIDERANDO** que en el presente expediente ha transcurrido el plazo marcado por la Ley para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, por lo que se entiende que se ha producido la caducidad del procedimiento.

**CONSIDERANDO** que de conformidad con una nutrida jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras Sentencias las de fechas 1/10/2001, 15 de octubre de 2001 y 24 de febrero de 2004) la caducidad no impide la apertura de un nuevo procedimiento en los términos previstos en el antes citado art. 95 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En este sentido señalar que se ha girado nueva visita de inspección al inmueble, al objeto de constatar el estado del mismo y proceder, en su caso, a incoar el procedimiento pertinente de conformidad con la legislación vigente.

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone al Sr. Gerente que eleve propuesta al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para que en función de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

### **ACUERDOS:**



1º) *Declarar la caducidad del procedimiento relativo a inclusión de inmueble sito en calle Guerrero nº 6 en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

2º) *Ordenar el archivo de las actuaciones realizadas en el expediente tramitado bajo la referencia RS 7/2008.*

3º) *Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el expediente.*

Es cuanto tenemos que informar al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras que, no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”.

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con la abstención del Grupo Municipal Málaga Ahora y con el voto a favor del Grupo Municipal Socialista y del Grupo Municipal Popular, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 9.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** RS 21/2001

**Situación:** C/ Huerto del Conde nº 15

**Solicitante:** De oficio

**Asunto:** Informe Jurídico para declarar la caducidad del procedimiento iniciado para la venta forzosa del inmueble sito en calle Huerto del Conde nº 15.

### INFORME JURÍDICO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 *del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales* y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **Informe Jurídico Municipal para declarar la caducidad en relación al procedimiento iniciado por acuerdo de 4 de febrero de 2002, para la venta forzosa del inmueble sito en calle Huerto del Conde nº 15:**

**RESULTANDO** que con fecha 11 de mayo de 2018 se ha emitido informe técnico el cual se transcribe a continuación:

#### **“INFORME**

*Se trata de un solar que se ubica en esquina entre las calles Huerto del Conde 15 y Alonso Benítez 2. La parcela se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de*



*Protección y Reforma Interior (PEPRI Centro) y dentro también del Conjunto Histórico Artístico Centro de Málaga (Decreto 88/2012, de 17 de abril).*

### ***Antecedentes***

*El edificio que se erguía sobre el solar de referencia fue demolido en febrero de 1999. El Consejo de Administración de esta Gerencia, en sesión celebrada en julio de 2001, acordó incoar expediente de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos respecto de la finca, por no solicitar licencia de edificación en los plazos fijados legalmente.*

*En sesión de febrero de 2002 el Consejo de Administración acordó declarar el incumplimiento de deberes urbanísticos respecto del solar, así como someter al inmueble al régimen de venta forzosa e incluir la finca en el registro Municipal de Solares.*

*En enero de 2011, el Servicio de Expropiaciones y Registro Municipal de Solares solicitó información al Servicio Administrativo de Disciplina Urbanística, quien dio cuenta de que, respecto de la finca, fue concedida licencia de obras en octubre de 2009, condicionada su eficacia y expedición a que se cumplieran varios extremos, los cuales no fueron aportados, por lo que la licencia no fue expedida. En consulta a las bases de datos disponibles en esta Sección, se observa que la propiedad no ha aportado ningún tipo de documentación o solicitud de permiso de obras con posterioridad.*

### ***Circunstancias urbanísticas***

*La finca se encuentra afectada por nuevas alineaciones conforme al Plan General, a las que deberá ajustarse con vistas a la nueva construcción.*

### ***Estado actual***

*En reciente visita de inspección ha podido comprobarse que el solar se encuentra libre de edificación.*

### ***Conclusión***

*A la vista de estas circunstancias, se propone dar por caducado el expediente RS-2001/21 e iniciar trámite de inclusión de la finca de Huerto del Conde 15 en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a los efectos previstos en el artículo 150 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

## **PROPUESTA**

*-Dar por caducado el expediente RS 2001/21.*



*-Incoar trámite de inclusión de la finca de Huerto del Conde 15 en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a los efectos previstos en el artículo 150 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía”.*

**CONSIDERANDO** que el expediente que nos ocupa fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, concretamente la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptaron con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de suelo y ordenación urbana (BOJA de 26 de junio de 1997) y de conformidad con lo dispuesto en el artº 227 y siguientes de dicho texto legal, no habiéndose ultimado el procedimiento incoado con fecha 4 de febrero de 2002 para la venta forzosa del inmueble sito en calle Huerto del Conde nº 15, habiendo transcurrido con creces el plazo legalmente señalado a tal efecto.

**CONSIDERANDO** que el régimen jurídico actualmente vigente viene establecido en el artº 150.1 de la LOUA, relativo a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación:

*1. La no iniciación en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.*

*La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.*

*2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

**CONSIDERANDO** que, al hilo de lo anterior, el artº 151.1 de la LOUA establece que el concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de los seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución, salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

**CONSIDERANDO** que el procedimiento que nos ocupa se inició por acuerdo de 4 de febrero de 2002 por lo que hemos de tener presente lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento



Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 2-10-2015) que regula el régimen transitorio de los procedimientos, señalando en su apartado a) que *a los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior.*

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo anterior, hemos de estar a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en concreto lo recogido en los preceptos de la misma que, a continuación, se señalan:

El artículo 42 de la Ley 30/1992, en virtud del cual la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos, y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación.

El artº 44.2 de la Ley 30/92 que establece:

*2. En los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 92.*

El artículo 92 del texto legal anteriormente citado, que señala que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones de la Administración.

**CONSIDERANDO** que en el presente expediente ha transcurrido el plazo marcado por la Ley para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, por lo que se entiende que se ha producido la caducidad del procedimiento.

**CONSIDERANDO** que de conformidad con una nutrida jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras Sentencias las de fechas 1/10/2001, 15 de octubre de 2001 y 24 de febrero de 2004) la caducidad no impide la apertura de un nuevo procedimiento en los términos previstos en el antes citado art. 92 de la Ley 30/92.

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone al Sr. Gerente que eleve propuesta al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para que en función de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

### **ACUERDOS:**

1º) Declarar la caducidad del procedimiento iniciado por acuerdo de 4 de febrero de 2002, para la venta forzosa del inmueble sito en calle Huerto del Conde nº 15 y



consecuentemente, ordenar el archivo de las actuaciones realizadas en el expediente tramitado bajo la referencia RS-21/2001.

2º) Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el expediente.

Es cuanto tengo que informar al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras que no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”

Sometido a votación el informe-propuesta transcrito, el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con la abstención Grupo Municipal Málaga Ahora y con los votos a favor del Grupo Municipal Ciudadanos y Grupo Municipal Socialista y Grupo Municipal Popular, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 10.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 15 de mayo de 2018, cuya parte expositiva y motivadora es como sigue

**“Expediente:** RS 26/2015

**Situación:** C/ Frailes nº 34

**Solicitante:** De oficio

**Asunto:** Informe propuesta al objeto de dar cuenta de actuaciones en relación a inicio de las obras en parcela referenciada

### INFORME PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 *del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales* y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **Informe Jurídico Municipal:**

**RESULTANDO** que con fecha **22 de noviembre de 2017**, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (GMUOI), adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

**“PRIMERO.-** *Quedar enterado de la obtención de licencia de obras para la construcción de edificio de 6 viviendas y local en calle Frailes nº 34 y, consecuentemente, suspender la iniciación de procedimiento encaminado a la declaración de incumplimiento y venta forzosa del citado inmueble.*

**SEGUNDO.-** *Advertir a la propiedad de que por parte de esta Administración se realizará inspección técnica periódica al inmueble a fin de verificar el cumplimiento*





*del deber de edificar en los plazos fijados en la licencia de obras otorgada, procediéndose, en caso de incumplimiento o paralización por causas que le sean imputables a la propiedad, a proseguir los procedimientos administrativos encaminados a la declaración de incumplimiento y venta forzosa del inmueble.*

**TERCERO.-** *Significar a los interesados que tras la ejecución de las obras y constatada por los técnicos municipales la consecución de la estabilidad, estanqueidad y seguridad del edificio se procederá a archivar de manera definitiva el procedimiento administrativo (expedientes RS 26-2015) y a excluir la finca del RMSE, dando cuenta de ello al Registro de la Propiedad para su constancia.*

**CUARTO.-** *Dar traslado a los interesados en el expediente del presente acuerdo a los efectos legales oportunos”.*

**RESULTANDO** que con fecha 3 de mayo de 2018 por el técnico municipal se ha girado visita de inspección, cumplido lo dispuesto por el acuerdo del Consejo Rector antes citado, y emitido el siguiente informe:

#### **“INFORME**

*El solar de la calle Frailes 34 fue incluido en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en junio de 2016. Respecto de la finca consta la existencia de licencia de obra mayor para la construcción de un edificio de viviendas, trasteros y local comercial (exp. OM 2002/257).*

*En visita de seguimiento se ha observado que sobre la finca se están efectuando trabajos de movimientos de tierras y nueva cimentación, por lo que se entiende que han dado comienzo las obras de construcción del nuevo edificio.*

#### **PROPUESTA**

*-Informar al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de que se están llevando a cabo obras de nueva construcción sobre el solar de la calle Frailes 34”.*

**CONSIDERANDO** lo establecido en el art. 6.15 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras -BOP de 13 de junio de 2013- que atribuye la competencia específica para acordar la inclusión de fincas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, al Consejo Rector de esta Gerencia”.

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

A la vista de cuanto antecede, **el Consejo**, quedó enterado del informe técnico municipal de 3 de mayo de 2018 en el que se constata el inicio de las obras de construcción de nuevo edificio de viviendas, trasteros y local comercial en el solar sito



en calle Frailes nº 34 y consecuentemente, **por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, adoptó los siguientes acuerdos:**

**PRIMERO.-** Mantener la suspensión de iniciación de procedimiento para la declaración de incumplimiento y venta forzosa del citado inmueble acordada por acuerdo de Consejo Rector de 22 de noviembre de 2017.

**SEGUNDO.-** Dar traslado a los interesados en el expediente del presente acuerdo a los efectos legales oportunos.

**Punto nº 11.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 13 de abril de 2018, cuya parte expositiva y motivadora es como sigue:

**“Expediente:** SU 50/2013-1222-

**Interesados:** Propietarios Duplex 1-A, 1-B, 1-C

**Situación:** Camino del Colmenar nº 78

**Junta Municipal de Distrito nº:** 1-Centro

**UTM:** 3967302UF7636N

**Asunto:** Informe Jurídico complementario y Propuesta para la enajenación de parcela sobrante.

### **INFORME PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 *del Real Decreto En núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales* y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **Informe Jurídico Municipal complementario relativo a enajenación de parcela sobrante.**

**RESULTANDO** del expediente los siguientes **antecedentes de hecho:**

-Con fecha 22 de enero de 2007 se presenta escrito por Urdinsa S.L. en el que, por los motivos expuestos en el mismo, se solicitaba la recalificación de una franja de terreno de 125, 25 m2 de zona verde pública a zona verde privada.

- Con fecha 14 de febrero de 2008 se remite escrito del Jefe del Servicio de Patrimonio Municipal a la Oficina de Revisión del PGOU en el que se expone que se ha solicitado la recalificación de zona verde pública a zona verde privada y “...*Dado lo recóndito del espacio en cuestión, lo abrupto del terreno y su difícil acceso, colindando con las instalaciones de EMASA, este Servicio no tiene inconveniente alguno en que se acepte la propuesta.*”

- Con fecha 8 de noviembre de 2013 se presenta solicitud por D. Francisco José Panadero Domínguez, actuando en representación de los propietarios de los Duplex 1-A, 1-B, y 1-C, para adquisición de zona verde privada en la dirección arriba



referenciada. Dicha solicitud se reitera con fecha 20 de mayo de 2014.

- Con fecha 26 de junio de 2014 se emite informe técnico del siguiente tenor literal:

**“Antecedentes.”**

*Se recibe escrito con fecha de registro de entrada 18 de noviembre de 2013, solicitando la adquisición de parcela sobrante de zona verde privada sita en Camino del Colmenar nº 78, con el compromiso de los propietarios de las viviendas a las que da frente dicho espacio libre, de mantener el mismo en perfecto estado de utilización, a su costa, así como a renunciar a los derechos de aprovechamiento que le pudieran corresponder por esa superficie de suelo.*

**Informe.**

*El Consejo de Administración de la G.M.U. de fecha 18/12/2003 acordó, entre otros, “Aprobar el Proyecto reformado para la construcción de 10 viviendas y aparcamientos en Camino del Colmenar nº 78 y C/ Isla Malindrania” de Málaga (OM-97/2000).*

*En dicho acuerdo, entre los condicionantes previos a la eficacia y expedición de la licencia de obras, se incluía la necesidad de “presentación de la escritura de segregación y cesión de los 125,25 m2 de zona verde correspondiente al SLEL-PD.27 . . .” Dicha escritura de segregación y cesión fue aportada, constando informe favorable a la misma del Servicio de Patrimonio Municipal de fecha 18/02/2004.*

*La cesión de la superficie destinada a zona verde pública, conforme al PGOU/1997 vigente en el momento de concesión de la licencia de obras, se corresponde con parte del SLEL-PD.27, y comprende una franja trapezoidal de 125,25 m2 de superficie situada a lo largo del lindero suroeste de la parcela objeto de licencia, en una longitud de unos 24 m.*

*El vigente PGOU/2011 califica como Sistema de Espacios Libres Privado la superficie de terreno lindante por el suroeste con la parcela calificada como CTP-1. Pero no se delimita cuál es la superficie que se califica como zona verde privada, si bien físicamente se puede comprobar que existe un límite claro, con un desnivel topográfico importante que diferencia claramente una plataforma superior al mismo nivel que las viviendas existentes (que se corresponde con la parcela catastral original) y otro nivel a cota muy inferior.*

*Con objeto de definir cuál es la superficie que en el PGOU vigente se ha calificado como zona verde privada, procede recabar informe al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, como requisito previo para poder valorar la idoneidad de la solicitud presentada.”*

- Con fecha 14 de julio de 2014 se emite informe por el Servicio de Planificación



Territorial y Urbanística, Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en el que se concluye lo siguiente:

- *“En la redacción del PGOU vigente se tuvo en cuenta la petición de los interesados, procediéndose a calificar como Zona Verde Privada la superficie en cuestión, si bien se produjo un error gráfico y quedó sin marcar la delimitación.*

- *Esta delimitación ha de ser, obviamente, la de la propiedad inicial que queda determinada en la documentación del expediente de licencia, y que en el informe se describe con una franja trapezoidal de 125,5 m<sup>2</sup> de superficie situada a lo largo del lindero suroeste de la parcela objeto de licencia, en una longitud de unos 24 m.”*

-Con fecha 18 de febrero de 2015 el Consejo Rector de la GMU aprueba en sesión ordinaria la siguiente propuesta:

*“Único.- Aceptar la cesión de terrenos del SLEL PD-27 con una superficie de 125,25 m<sup>2</sup> de zona verde, efectuada por D. José Manuel Cuadra Umbría en representación y como administrador único de “José Manuel Cuadra Umbría S.L.U.”, mediante escritura de segregación y cesión otorgada ante el notario de Málaga D. Juan Luis Gómez Olivares, el 9 de febrero de 2004, bajo el número SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE de su protocolo.*

Dicha aceptación se realizó con el fin de clarificar con posterioridad y ante el Registro de la Propiedad, a efectos de las correspondientes inscripciones, la sucesión en el dominio de la finca en cuestión.

- Por la Sección de Valoraciones de esta Gerencia se emite informe técnico, de 9 de junio de 2015, del que resulta que el valor de la zona verde privada asciende a 8.154, 53 €(ocho mil ciento cincuenta y cuatro euros con cincuenta y tres céntimos).

- Con fecha 18 de marzo y 20 de julio de 2016 tiene entrada en el Registro General de la GMOUI, sendos escritos presentados por los administradores de la Comunidad de propietarios de Camino del Colmenar, 78 en el que plantean varias consultas referentes a la adquisición del terreno colindante.

-Con fecha 2 de septiembre de 2016 se emite informe jurídico por el Servicio de Patrimonio Municipal, en el que se informan las cuestiones planteadas, del siguiente tenor literal:

*“En contestación a sus escritos de 18 de marzo y 20 de julio de 2016, en los que plantea diversas cuestiones sobre el procedimiento de enajenación de parcela sobrante que se está tramitando por el Servicio de Patrimonio Municipal en Camino del Colmenar nº 78, se informa:*

*1º.- Respecto de la razón por la que se traslada la posibilidad de compra de la parcela sobrante a la Comunidad de propietarios se ha de indicar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de*



las Entidades Locales de Andalucía y en el artículo 40.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía “Las parcelas sobrantes serán enajenadas al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de su propiedad.” En el caso que nos ocupa el propietario colindante es la Comunidad de propietarios por esa razón se ha trasladado a la misma la posibilidad de adquirir los terrenos.

2º.- La Ley de Bienes de Entidades Locales así como el Reglamento que la desarrolla no dicen nada respecto del procedimiento para adoptar el acuerdo de adquisición o no adquisición de la parcela sobrante en el seno de la Comunidad de propietarios, siendo esta cuestión un tema que habrá de resolverse en virtud de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal. En cualquier caso será necesario que se presente el correspondiente certificado por el administrador de la comunidad, con el visto bueno del Presidente, en el que se haga constar el acuerdo alcanzado por los propietarios que integran la Comunidad.

3º.-En el supuesto de que la Comunidad no esté interesada en adquirir la parcela sobrante y así se exponga mediante el correspondiente acuerdo, no existe impedimento en que dicha parcela sobrante sea adquirida por los propietarios individuales, siempre que los mismos sean colindantes a ésta, tal y como se indica en la ley y en su reglamento de desarrollo.

4º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1 del Decreto 18/2006, son parcelas sobrantes las porciones de terreno de propiedad de la Entidad Local que, por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no sean susceptibles de uso o aprovechamiento adecuado. Estas características son las que permiten la enajenación del terreno municipal a los propietarios colindantes.

5º.- Con fecha 9 de junio de 2015 se emitió informe por la Sección de Valoraciones en el que se valoraban los 125, 25 metros cuadrados que mide la parcela objeto de enajenación en la cantidad de 8.154,53 €.

6º.-Por último indicar que con la adquisición de la parcela sobrante se generarán todos aquellos impuestos establecidos por la legislación fiscal.”

De dicho informe se da traslado a la Comunidad de propietarios, que lo recibe con fecha 20 de septiembre de 2016.

-Con fecha 15 de septiembre de 2016 se reiteran nuevamente por la Comunidad de propietarios los escritos anteriores, ya informados, y con fecha 19 de octubre y 10 de noviembre de 2016 solicitan vista y copia de las actuaciones, la cual se les da con fecha 23 de noviembre de 2016.

-Con fecha 3 de febrero de 2017 se presenta escrito por la Comunidad de propietarios en el que se solicita información sobre la propuesta formal para la adquisición de la zona verde privada y con fecha 5 de abril de 2017 tiene entrada en el Registro de documentos del Departamento de Actuaciones Urbanísticas escrito de los



propietarios de los Duplex 1-A, 1-B y 1-C de Camino del Colmenar nº 78 en el que solicitan la compra de la zona verde privada adjuntándose a dicha solicitud la siguiente documentación:

1.-Plano de la zona verde privada

2.-Acuerdo notarial de fecha 24 de marzo de 2017 suscrito por los propietarios de los Duplex 1-A, 1-B y 1-C de Camino del Colmenar nº 78 ante el Notario de Málaga D. Antonio Vaquero Aguirre, bajo el nº 934 de su protocolo, relativo a las condiciones de mantenimiento de la zona verde privada una vez adquirida por los mismos.

3.- Acuerdo de la Comunidad de propietarios de fecha 13 de febrero de 2017 en el que se rechaza la propuesta de adquisición de la zona verde privada por la totalidad de la Comunidad de propietarios.

-Con fecha 10 de enero de 2018 se solicita a la Sección de Valoraciones la actualización de la valoración de la zona verde privada dado que ha transcurrido un plazo superior a un año desde la anterior, cuya fecha es 9 de junio de 2015.

-Con fecha 15 de enero de 2018 se emite informe por la Sección de Valoraciones del que resulta que el valor actualizado de la zona verde privada asciende a 9.633,48 € (nueve mil seiscientos treinta y tres euros con cuarenta y ocho céntimos).

-Con fecha 15 de enero de 2018 comparece D. Francisco José Panadero Domínguez, actuando en representación de los propietarios de los Duplex 1-A, 1-B, y 1-C, manifestando su conformidad con la nueva valoración.

-Con fecha 1 de febrero de 2018 se emite informe por la Intervención General en el que se concluye una fiscalización desfavorable por las siguientes razones:

1º.-No consta inscripción del bien en el Registro de la Propiedad.

2º.-La ficha de Inventario no está debidamente firmada.

-Se ha procedido a la inscripción registral del bien en el Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, Tomo 2061, Libro 1267, Folio 169, Finca nº 46486/A

-Con fecha 12 de abril de 2018 se ha emitido informe por la Jefa del Departamento de Actuaciones Urbanísticas del siguiente tenor literal:

*“En relación con el expediente arriba referenciado y con el fin de dar respuesta al informe del Sr. Interventor Adjunto de fecha 1 de febrero de 2018, se informa:*

*El bien objeto de enajenación se encuentra recogido en el Inventario de Bienes Municipales con la calificación jurídica de Patrimonio Municipal del Suelo y con la referencia de almacenamiento 90195 (pag. 149 del expediente).”*





**CONSIDERANDO** que la identificación de la señalada zona verde privada como parcela sobrante deviene de su calificación como tal por el Plan General vigente, por lo que no se juzga necesario la tramitación de expediente de parcela sobrante. Todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 6, apartados 1 y 2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que establece:

*1. Son parcelas sobrantes las porciones de terreno de propiedad de la Entidad Local que, por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no sean susceptibles de uso o aprovechamiento adecuado.*

*2. La declaración como sobrante de una parcela corresponde a la Presidencia de la Entidad Local, previa su depuración física y jurídica, valoración económica realizada por la persona técnica competente, e información pública durante veinte días en el tablón de anuncios de la Entidad Local y en el Boletín Oficial de la Provincia. En las Entidades Locales de menos de dos mil habitantes, la información pública sólo requerirá inserción de edicto en los tabloneros de anuncios y en los lugares consuetudinarios. **No será necesario expediente de declaración de parcela sobrante cuando este carácter derive de la aprobación de instrumentos de planeamiento general.***

**CONSIDERANDO** que tanto el procedimiento de enajenación por adjudicación directa como la obligatoriedad de su adquisición por el propietario colindante encuentran amparo legal, respectivamente, en los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 21, a) de la LBELA, en el que se establece que,

*“El procedimiento de adjudicación directa para la enajenación de bienes patrimoniales se aplicará cuando se dé algunos de los siguientes supuestos:*

*a) Parcelas que queden sobrantes en virtud de la aprobación de planes o instrumentos urbanísticos, de conformidad con la normativa urbanística.*

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 22.1 de la LBELA, en el que se establece que,

*“1. Las parcelas sobrantes a que se refiere el artículo 21.a) serán enajenadas al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de su propiedad.”*

**CONSIDERANDO** que en virtud de lo anterior la parcela sobrante ha sido ofertada a todos los propietarios colindantes, constituidos por la Comunidad de propietarios de Camino del Colmenar nº 78, la cual la rechaza, habiéndose mantenido el interés por la compra únicamente por los propietarios colindantes en planta baja, Dúplex 1-A, 1-B y 1-C.



**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 12.1,b) del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las Entidades Locales de Andalucía el que se indica que,

*“1. Los actos de adquisición y disposición onerosas de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, ateniéndose a las siguientes reglas:*

*b) Se valorará el bien por el personal técnico competente. Si el acuerdo definitivo no se produce en el plazo de un año desde la citada valoración, será preceptiva una nueva valoración técnica.”*

En virtud de lo anterior se ha procedido a realizar una nueva valoración de la parcela en informe técnico de fecha 15 de enero de 2018.

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo establecido en el art. 6.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras -BOP de 13 de junio de 2013- es competencia específica del Consejo de Rector entre otras materias *aprobar la enajenación de bienes integrados en el Patrimonio Municipal del Suelo.”*

Resulta de las actuaciones que el Interventor General ha emitido informe al respecto el 15 de mayo de 2018.

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

El Consejo Rector, con la abstención del Grupo Municipal Málaga Ahora y del Grupo Municipal Socialista, y con el voto a favor del Grupo Municipal Popular, adoptó los siguientes acuerdos:

**Primero:** Vender a los propietarios de los Dúplex 1-A, 1-B y 1-C de Camino del Colmenar nº 78 una parcela sobrante, calificada de zona verde privada, con una extensión superficial de 125,25 m<sup>2</sup>s por un precio de 9. 633, 48 € + IVA, colindante con sus propiedades e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, Tomo 2061, Libro 1267, Folio 169, Finca nº 46486/A.

**Segundo:** Como condiciones de la enajenación será necesario que los propietarios colindantes:

1º.-Acrediten la representación ostentada por D. Francisco J. Panadero Domínguez.

2º.- Aporten los títulos de propiedad de los Dúplex 1-A, 1-B y 1-C.

3º.-El pago deberá realizarse en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la notificación de este acuerdo, entendiéndose transmitida la propiedad en el momento del



pago.

Transcurrido el expresado plazo sin que se haya satisfecho el precio de la parcela, quedará sin efecto el compromiso de venta.

Todos los gastos que origine esta venta serán de cuenta de los compradores.

**Tercero:** Facultar a la Vicepresidencia del Consejo Rector de esta Gerencia y al Sr. Gerente de la misma para que, indistintamente y con las más amplias facultades que se requieran, puedan dar cumplimiento a los precedentes acuerdos, suscribiendo cuantos documentos sean necesarios para formalizar la compraventa, incluida la rectificación de errores materiales, segregaciones, agrupaciones, descripciones, etc.

**Punto nº 12.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 14 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** SU 68/2005-SUP. (96).

**Objeto:** Derecho de Superficie en Las Virreinas a favor de la “Asociación Asperger Málaga.

**Situación:** C/ Massenet, nº15.

**Referencia Catastral:** 2679802UF7627N.

**Junta Municipal de Distrito:** nº5 Palma-Palmilla.

**Interesado:** Asociación Asperger Málaga.

**Asunto:** Terminación procedimiento extinción derecho de superficie.

### INFORME PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173.2 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal consistente en la siguiente Propuesta de *“Terminación del procedimiento dirigido a la extinción del Derecho de Superficie concedido en su día a favor de la Asociación Asperger Málaga sobre una parcela de titularidad municipal de equipamiento local sita en C/ Massenet (Virreinas), para la construcción de un centro de atención integral a personas con Síndrome de Asperger y otros TEA (Trastorno del Espectro Autista) sin retraso mental asociado en el que poder atender todas las necesidades de este colectivo y sus familias”*:

#### ANTECEDENTES DE HECHO:

1.- Con fecha **20 de febrero de 2018**, por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras se adoptó con el nº 9 del orden del día, acuerdo por el que iniciaba procedimiento dirigido a declarar la extinción del Derecho de Superficie otorgado a la Asociación Asperger Málaga mediante Acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e



Infraestructuras de 15 de febrero de 2006, al haberse incumplido los plazos de edificación de la parcela.

**2.- Trámite de información pública.** En dicho acuerdo se otorgaba a dicha entidad un plazo de diez días para que pudiera alegar y presentar los documentos y proposición de las pruebas que estimase pertinentes en ese procedimiento con carácter previo a la adopción del acuerdo que procediera.

Dicha Asociación con NIF G92567023 ha debido ser notificada mediante publicación en el **BOE de fecha 16 de abril de 2018** ante la imposibilidad de practicar notificación en el domicilio señalado a tal efecto, todo ello de conformidad con los artículos 41 y 44 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**3.-** No consta en el expediente, alegación o presentación alguna de documentos, en el plazo otorgado para ello, que desvirtúen las motivaciones expuestas en el acuerdo de incoación. En concreto, el incumplimiento del plazo de edificación.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**

**Primero:** Respecto a la regulación del Derecho de Superficie, debemos estar a lo dispuesto en los artículos 287, 288 y 289 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RDL 1/1992 de 26 de junio (vigente al momento de su otorgamiento) en relación con el artículo 77 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Segundo:** Que, a la vista de lo anteriormente expuesto resultaría procedente su extinción, por incurrir el Superficiario en una de las causas previstas para ello en las condiciones reguladoras del Derecho de Superficie, en concreto, el apartado D) que regula los plazos de inicio y terminación de las obras, cuyo incumplimiento conllevará: *“la extinción del derecho de superficie sin derecho a indemnización, salvo que el retraso se debiera a motivos no imputables al superficiario”*.

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede y en lo relativo a los aspectos jurídicos formales estudiados, este Departamento propone al Sr. Gerente, en base a las facultades que le atribuye el art. 6.11 de los Estatutos de esta Gerencia, que eleve propuesta al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para que en función de las competencias que tiene asignadas, adopte el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** *Declarar extinguido el Derecho de Superficie sin derecho a indemnización otorgado a favor de la Asociación Asperger Málaga mediante Acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de 15 de febrero de 2006, por las motivaciones antes expuestas.*



**SEGUNDO.-** *Practicar la correspondiente anotación en el Inventario de Bienes Inmuebles Municipal.”.*

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 13.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** Entidad de Conservación 544/07 (68).

**Solicitante:** EUCC SUP G-6 “Haza Angosta-Parque Velázquez”.

**Situación:** SUP G-6 Haza Angosta-Parque Velázquez.

**Asunto:** Informe-Propuesta Consejo Rector reparación zona verde Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación SUP G-6 Haza Angosta-Parque Velázquez.

En relación con el expediente de referencia y con las deficiencias detectadas en la zona verde de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación SUP G-6 Haza Angosta-Parque Velázquez, por el presente se informa:

Mediante Acuerdo del Consejo de Administración de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de fecha 18 de agosto de 2007 se acordó la recepción de las obras del proyecto de urbanización del Sector SUP G-6 “Haza Angosta-Parque Velázquez”, momento a partir del cual, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, comienza la asunción por los propietarios agrupados en entidad urbanística, de las labores de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización comprendidas en el ámbito del sector, que constituyan el objeto de la entidad urbanística. Así pues, la cesión de las obras de urbanización constituye el hecho que señala el momento a partir del cual la conservación es de cargo de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, lo que resulta de lo dispuesto en el Art. 153.3 de la LOUA, en relación con los Arts. 113.2 y 154 de la misma disposición legal.

En el ámbito del Sector SUP G-6 Haza Angosta-Parque Velázquez, se encuentra constituida, por acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de fecha 7 de mayo de 2009, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación denominada SUP-G-6 “Haza Angosta-Parque Velázquez”, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por resolución de la Delegada Provincial de Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de septiembre de 2009, momento a partir del cual adquiere personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 153.4 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y Art. 26 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Consta en el expediente administrativo escrito del Secretario-Tesorero de la EUCC SUP G-6 “Haza Angosta-Parque Velázquez” en el que, entre otras cosas, manifiesta la existencia de defectos en la ejecución de zonas ajardinadas cuyo mantenimiento es objeto de la misma. En concreto, la acumulación de aguas pluviales





por falta de saneamiento de evacuación de dichas aguas, provocando la entrada directa de agua en algunos casos y la aparición de humedades en otros, en las naves que lindan con el parque y que tienen su fachada en calle Suiza.

Con fecha 20 de abril de 2018, se ha emitido por este Servicio Informe Técnico del siguiente tenor literal:

*“Ref: Informe sobre problemas de drenaje de aguas pluviales en la EUCC “Haza Angosta”*

**EXPEDIENTE:** 544/07 -68-

**ASUNTO:** *Informe sobre problemas de drenaje de aguas pluviales en la zona verde de la EUCC “Haza Angosta”, subsanación de los mismos mediante la ejecución de la Solución Técnica propuesta por el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras y financiación a través del depósito de 7.156,20 € que existe en esta Gerencia como garantía de ejecución de la citada zona verde.*

- Con fecha **18/08/2007** se aprueba la **Recepción de las Obras del Proyecto de Urbanización del Sector SUP-G.6 “Haza Angosta”, por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.**

- Con fecha **26/03/2009** se emite **informe por el Departamento de Proyectos y Obras, en el que se señala que habrá de garantizarse la reposición de los elementos deteriorados y ejecución de la Zona Verde situada en el Sector SUP-G.6 “Haza Angosta” mediante un depósito consignado en esta Gerencia por la cantidad de 7.156,20 €**

- Con fecha **17/04/2013** tiene **entrada en esta Gerencia, escrito formulado por D. Manuel Jiménez Caro como Secretario-Tesorero de la EUCC SUP-G.6 “Haza Angosta” en el que pone de manifiesto que existen defectos en la ejecución de la zona verde cuyo mantenimiento es objeto de esta Entidad, consistente en la acumulación de aguas pluviales por la falta de evacuación de las mismas, provocando la entrada de agua directa en algunos casos, y la aparición de humedades en otros, en las naves que lindan con la citada zona verde, solicitando la visita de un técnico municipal a la entidad para que proponga una solución al problema.**

- Con fecha **14/07/2014** desde el **Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de esta Gerencia, se emite informe en el que se pone de manifiesto que girada visita de obra, a la zona verde situada entre C/ Italia y C/ Cuevas Bajas, se constata que, efectivamente, la salida natural de agua de la zona verde ha quedado interrumpida por la construcción de una nave, por tanto existe un punto en el que se acumula el agua pluvial, generándose problemas de humedades y filtraciones, proponiéndose una solución técnica consistente básicamente en la construcción de una cuneta, una arqueta de recogida, una conducción de PVC y conexión a la red de saneamiento.**





- Asimismo el pasado mes de Enero, por la técnico que suscribe, se gira visita a la Zona Verde de la Entidad SUP-G.6 “Haza Angosta” corroborando que efectivamente la salida natural de agua de la zona verde está interrumpida por la construcción de una nave.

Por todo lo expuesto anteriormente, y constatándose que el sistema de drenaje de aguas pluviales de la zona verde situada en la EUCC SUP-G.6 “Haza Angosta” está generando problemas de humedades a las naves colindantes, y dado que existe un depósito de 7.156,20 € cuyo destino es la reposición de los elementos deteriorados y la ejecución de la citada zona verde, desde este Servicio entendemos que deben realizarse las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias apreciadas mediante la ejecución del aval depositado a tal efecto.

*Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.”*

Consultado el expediente de la Junta de Compensación 145/02(107) del SUP-G.6 “Haza Angosta”, consta en el mismo informe de fecha 23 de septiembre de 2016 en el que, entre otras cosas, se indica que, el 3 de mayo de 2012, el Consejo de Administración de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, acordó aprobar la Cuenta de Liquidación Definitiva de la Junta de Compensación y, en consecuencia, la Disolución de la Junta de Compensación del SUP-G.6 “Haza Angosta”.

Consta, además, en el expediente anuncio del Juzgado de lo Mercantil de Málaga en el Boletín Oficial del Estado núm. 274, de fecha 14 de noviembre de 2012, en el que, entre otras cosas, en el procedimiento número 593/2012, con NIG 2906742M20120000459, por Auto se declara en concurso al deudor Jetplus Oil, S.L., con C.I.F. B92144153. A dichos efectos se nombra Administrador concursal a D.Francisco de Paula Zurita López, con DNI 02607147-M y con domicilio en C/ Frutos Herranz, nº 4, Blq.1, portal 8-2.ºC, Torremolinos (Málaga), C.P. 29620.

De todo lo anterior y, de lo expuesto en el Informe Técnico, de 20 de abril de 2018, antes transcrito se desprende la existencia de un problema de humedades en las fincas colindantes con la zona verde del SUP G-6 Haza Angosta-Parque Velázquez, provocado por el sistema de drenaje de aguas pluviales de dicha zona verde. Para la eliminación del citado problema, conforme a lo indicado en dicho Informe Técnico debe aplicarse lo depositado, debiéndose, dar traslado al Servicio de Gestión Económica y Presupuestaria a los efectos de autorizar, en su caso y, previo los trámites que correspondan, el gasto para dicha actuación en lo que exceda del depósito. A estos efectos deberá tenerse en cuenta el importe del presupuesto base de licitación sin IVA para esa obra asciende, tal y como se recoge en el informe técnico del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, de 14 de julio de 2014, que consta en el expediente, a DOCE MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (12.310,40€)

Por todo ello, este Departamento de Actuaciones Urbanísticas propone al Sr. Gerente, para que a su vez proponga al Consejo Rector de la GMU, de conformidad con



las competencias atribuidas por el artículo 6.13 del Texto Refundido de los Estatutos de la Agencia Pública Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo. Obras e Infraestructuras, la adopción de los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** *Incoar procedimiento dirigido a la realización de las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias apreciadas mediante la ejecución de lo depositado conforme a lo indicado en el Informe Técnico, de 20 de abril de 2018, antes transcrito, aplicando, en caso de que con el importe del mismo no pueda ejecutarse en su totalidad dicha actuación, la cantidad que, previo los trámites que correspondan se aprueben por esta Administración.*

**SEGUNDO.-** *Dar traslado del presente acuerdo a la mercantil Jet Plus Oil S.L. y a D. Francisco de Paula Zurita López, designado como Administrador concursal de esa mercantil en el citado procedimiento 593/2012 a los efectos de que, por un plazo de 10 días, a partir de la recepción del mismo, aleguen cuanto estimen oportuno, en defensa de sus derechos, en calidad de titular del depósito de 7.156,20€ y Administrador concursal, respectivamente. Todo ello, con carácter previo a la decisión final que, a este respecto se adopte en el procedimiento de ejecución del depósito cuya tramitación ahora se inicia.*

**TERCERO.-** *Dar traslado al Juzgado de lo Mercantil nº 2 a los efectos que correspondan en el procedimiento 593/2012 (Neg. 3) para su conocimiento y a los efectos del citado procedimiento.*

**CUARTO.-** *Dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Gestión Económica y Presupuestaria, para su conocimiento y a los efectos de autorizar, en su caso y, previo los trámites que correspondan, el gasto para dicha actuación en lo que exceda del depósito constituido.*

**QUINTO.-** *Notificar el presente acuerdo al Presidente y Secretario de la Entidad de Conservación, como órganos de gobierno y administración, para su conocimiento y efectos oportunos.”.*

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 14.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 10 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** E.U.C.C. 649 /89(5)

**Solicitante:** Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Miraflores del Palo”.

**Situación:** PAM.LE-3. “Miraflores del Palo”.

**Junta Mpal. Distrito nº2 Málaga-Este.**



**Asunto:** Aprobación Definitiva de la Modificación Estatutaria de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Miraflores del Palo”.

### **INFORME-PROPUESTA:**

Por este Departamento de Actuaciones Urbanísticas, Servicio de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se está tramitando la Modificación de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Miraflores del Palo”, a cuyos efectos se emite informe sobre la base de los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO.-**

**PRIMERO.-** Mediante Resolución del Vicepresidente del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 18 de diciembre de 2017, se aprueba inicialmente la Modificación Estatutaria de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Miraflores del Palo”, conforme a la documentación obrante en el expediente administrativo y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 27.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**SEGUNDO.-** La redacción definitiva de las modificaciones a realizar es la siguiente:

- Art. 3: *“El domicilio de la Entidad será el que acuerde la Asamblea General de la Entidad en cada momento, siempre que se encuentre dentro del Término Municipal de Málaga. Dicho acuerdo se comunicará al Ayuntamiento y se reflejará en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.”*

-Art. 12.3: *“a) Comunicar a la Secretaria del Consejo de Administración cualquier cambio de titularidad por la adquisición de finca por otros titulares o constitución de derecho de superficie sobre parcela comprendida en el ámbito de la entidad y, en caso de cotitularidad, indicación de los porcentajes de participación y designación de representante.*

*b) Determinar un domicilio en territorio español a efecto de notificaciones y comunicarlo a la Secretaria de la Entidad, el cual así como sus eventuales modificaciones ulteriores, se hará constar en un Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría citada, reputándose bien practicada cualquiera notificación que al citado domicilio se dirija. En ausencia de tal notificación, serán válidas las notificaciones dirigidas a la parcela o finca de su propiedad.”*

-Art. 16 párrafo 2º: *“Dentro del primer semestre de cada ejercicio, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para aprobar o censurar la gestión común, Memoria y cuentas del ejercicio anterior, y si procede la sustitución o designación de los cargos del Consejo.*

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO.-**



**PRIMERO.-** La modificación propuesta requiere, para surtir plenos efectos jurídicos, el cumplimiento de las formalidades administrativas seguidas para su aprobación, a tenor de lo preceptuado en el Art. 27.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística:

*“La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro.”*

En cumplimiento del trámite procedimental previsto, se ha publicado dicho acuerdo en el BOP núm. 48, de 9 de marzo de 2018 y se ha practicado notificación individualizada a los órganos de representación de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, todo ello para que pudieran ser presentadas las alegaciones al trámite de aprobación inicial.

**SEGUNDO.-** De las actuaciones posteriores y durante el período de información pública, no consta en el expediente administrativo que se hayan presentado alegaciones a la aprobación inicial de dicha Modificación Estatutaria.

### **PROPUESTA AL CONSEJO RECTOR.-**

Por todo ello, este Departamento de Actuaciones Urbanísticas propone al Sr. Gerente, para que a su vez proponga al Consejo Rector de la GMU, de conformidad con las competencias atribuidas por el artículo 6.13 del Texto Refundido de los Estatutos de la Agencia Pública Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo. Obras e Infraestructuras, la adopción de los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la Modificación Estatutaria de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Miraflores del Palo”, de acuerdo con lo recogido en esta propuesta y de conformidad con lo establecido en el Art. 27.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

**SEGUNDO.-** Disponer la publicación del anterior acuerdo en el BOP, así como su notificación a los órganos de representación de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Miraflores del Palo”, advirtiendo a dicha Entidad de Conservación que, deberá presentarse en esta Administración un Texto Refundido con incorporación de las modificaciones que ahora se aprueban.

**TERCERO.-** Remitir certificado del presente acuerdo, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, junto a los nuevos Estatutos modificados por esta Administración Municipal, debidamente diligenciados y sellados, según lo dispuesto en el Art. 164 del Reglamento de Gestión Urbanística, para su conocimiento y efectos oportunos.

**CUARTO.-** Dar traslado de este acuerdo a la Junta de Distrito nº 2, Málaga Este, donde se encuentra ubicada la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación



“Miraflores del Palo”, para su conocimiento y a los efectos que se consideren oportunos.”.

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 15.-** Se dio cuenta de informe-propuesta del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, de fecha 11 de mayo de 2018, relativo a las Resoluciones dictadas por el Sr. Gerente en los expedientes de **licencia de obra**, en uso de las competencias delegadas por acuerdo del entonces Consejo de Administración de esta Gerencia de fecha 18 de diciembre de 2003, publicado en el B.O.P de 12 de enero de 2004.

A la vista de cuanto antecede, el Consejo, quedó enterado de las Resoluciones dictadas, en la tramitación de solicitudes de licencias de obras relacionadas seguidamente, **hasta el 30 de abril de 2018** con expresión de la referencia del expediente, situación de las obras, tipo de edificación, promotor, fecha y motivo de la resolución.

**RESOLUCIONES DE LICENCIA DE OBRA MAYOR DICTADAS POR EL SR. GERENTE HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2018**

REF	SITUACIÓN	TIPO EDIFICACION	PROMOTOR	FECHA	RESOLUCION
52/17	C/ CASAPALMA 11-3°IZQDA.	REFORMA DE VIVIENDA SITA EN PLANTA 3ª PUERTA IZQUIERDA PARA ADAPTARLA A DOS VIVIENDAS (IZQUIERDA A E IZQUIERDA B)	ADENDIA CASAPALMA 11, S.L.	2/4/18	DIVISION EN DOS FASES
17/06	MARINA DE LA FAROLA, MUELLE 1 ESQUINA MUELLE 2	EJECUCION DE LOS DOS QUIOSCOS DE CARÁCTER PERMANENTE QUE RESTABAN POR EJECUTAR Y QUE FORMAN PARTE DE LA FASE 2.D DEL CENTRO COMERCIAL MUELLE UNO	MUELLE UNO PUERTO DE MALAGA, S.A.	2/4/18	PRORROGA
35/15	C/ HUERTO DEL CONDE 17	REHABILITACION DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 3 VIVIENDAS	IMAGEN FOTOCOLOR S.L.U., MARIE DOMINIQUE LE DORIEL Y MARIA ISABEL GUTIERREZ ESCALONA Y MANUEL	2/4/18	APROBAR DOC. REFORMADA



			CORTES URBANO		
297/16	C/ PADRE MIGUEL SANCHEZ ESQUINA PLAZA DE LA AURORA 5	EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	PROMOCIONES SEGEMAR S.A.	3/4/18	DESISTIMIENTO
80/06	C/ GRANADA 34, ESQUINA C/ MORATIN	OBRAS CON MANTENIMIENTO DE FACHADA PARA EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS, 4 VIVIENDAS TIPO ESTUDIO Y 2 LOCALES	ADENDIA GRANADA 34 S.L.	3/4/18	CONCEDER
40/13	C/ ANCHA DEL CARMEN 46-48	DEMOLICION DE EDIFICACION EXISTENTE CON MANTENIMIENTO DE FACHADA Y PRIMERA CRUJIA Y PARA CONSTRUCCION DE EDIFICIO DE 14 VIVIENDAS, 3 VIVIENDAS TIPO ESTUDIO Y 5 LOCALES	HERMANOS CAMPANO S.L.	5/4/18	CAMBIO DE TITULARIDAD
345/17	C/ BURSOTO 6	SUSTITUCION DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	MANUEL GARCIA GARRIDO	5/4/18	CONCEDER
161/17	C/ GALICA 22	ELEVACION DE PLANTA Y REFORMA DE EDIFICIO PARA DESTINARLO A TRES VIVIENDAS	PEDRO COTILLA JAIME	5/4/18	CONCEDER
185/16	C/ VARGAS PONCE 15	CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A OFICINA EN PLANTA BAJA Y OBRAS PARA ELEVACION DE PLANTA EN UNA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	TOMAS FRYBA	5/4/18	CONCEDER
75/06	PLAZA MIGUEL DE LOS REYES 3	TERMINACION DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS	MAJOT INMUEBLES S.L.	5/4/18	CONCEDER
16/11	CTRA. OLIAS 1 (POLIGONO 8, PARCELA 57)	CONSTRUCCION DE NAVE ALMACEN AGRICOLA EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN	FINCA VARENO SOCIEDAD CIVIL	6/4/18	DECLARAR INEFICACIA ACTO ADMINISTRATIVO
89/17	C/ ARMENGUAL	EDIFICIO DE 23	HEMETOR	6/4/18	CONCEDER





	DE LA MOTA 20, ESQUINA C/ RIOS ROSAS 4-6	VIVIENDAS, 81 GARAJES, 38 TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL	S.L.		
107/16	C/ ORSON WELLES 26 (PARCELAS RP- 4.A Y RP-4.B DEL SUP T.6 MORILLAS)	FASE II CONSISTENTE EN EDIFICIO DE 78 VIVIENDAS, 3 LOCALES, 119 APARCAMIENTOS Y 76 TRASTEROS	URBANAS NOGA S.L.	6/4/18	CONCEDER
524/06	C/ EUGENIO GROSS ESQUINA C/ MARTINEZ DE LA ROSA 41	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL	GALAYZARA S.L., Y LEX MAS URBANISMO 1992 S.L.	6/4/18	DESESTIMAR RECURSO REPOSICION
295/16	CAMINO DE LA TERMICA 20 Y C/ NTRA. SRA. DE LAS CANDELAS 2 (PARCELAS R.3 Y R.4 DEL PERI LO-14 LA TERMICA)	PISCINA COLECTIVA DEL CONJUNTO EDIFICATORIO CON 78 VIVIENDAS, 120 APARCAMIENTOS Y 78 TRASTEROS	RESIDENCIA L NEREO S.L.	9/4/18	CONCEDER LICENCIA PARA PISCINA Y CAMBIO DE TITULARIDAD DEL CONJUNTO EDIFICATORIO
83/17	C/ NAVAS 1	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON PLAZA DE APARCAMIENTO	FRANCISCO ANGUITA MOLINA	10/4/18	CONCEDER
122/16	C/ MARIBLANCA 12	EDIFICIO DESTINADO A 11 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL COMERCIAL	NO ES CASUAL S.L.	10/4/18	ESTIMAR RECURSO REPOSICION
688/06	CAMINO DE LOS GUINDOS 20 (PARCELA A Y B1 DEL PERI LOS GUINDOS)	EDIFICIO DE 56 VIVIENDAS, 5 LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS	LOMA DEL MEMBRILLA R S.L. E INVORSORA LOS ALTOS DEL MAR S.L.	11/4/18	DECLARAR INEFICACIA ACTO ADMINISTRAT IVO
197/16	C/ SAN AGUSTIN 5	FASE I DE LAS OBRAS DE REHABILITACION DE EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS Y 3 LOCALES COMERCIALES	ADENDIA SAN AGUSTIN 5, S.L.	11/4/18	RATIFICAR LICENCIA



222/17	C/ JUAN VALERA 93	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA	MARIA ANGELES ROMERO SANCHEZ	12/4/18	CONCEDER
339/17	AVDA. CARLOS HAYA S/N	SUSTITUCION DE DOS GRUPOS ELECTROGENOS Y CASETA DE ENCAPSULAMIENTO ACUSTICO EN HOSPITAL GENERAL PERTENECIENTE AL HOSPITAL REGIONAL UNIVERSITARIO	SERVICIO ANDALUZ DE SALUD a través del HOSPITAL GENERAL PERTENECIENTE AL HOSPITAL REGIONAL UNIVERSITARIO DE MALAGA	12/4/18	CONCEDER
200/17	C/ LA CENICIENTA 1	VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS CON GARAJE	MHAMED HAMDANY Y EL HAOUARI	12/4/18	CONCEDER
208/16	C/ MURO DE PUERTA NUEVA 12	REHABILITACION Y AMPLIACION DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS	COSTALOCE A S.L.	12/4/18	CONCEDER
143/17	C/ PARNASO 29	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA CON PLAZA DE APARCAMIENTO	STEVEN BAQUERO AGUILERA	12/4/18	CONCEDER
371/17	C/ JOSE DIAZ-OLIVA 12, ESQ. C/ PEPA FLORES MARISOL	EDIFICIO DE 32 VIVIENDAS, GARAJE CON 49 APARCAMIENTOS Y 32 TRASTEROS	PHORMAS S. COOP. AND.	12/4/18	CONCEDER
158/17	AVDA. LOUIS PASTEUR 18-20, PARCELAS MR.2.2 Y MR.2.3 DE LA UA ED.T-1	220 VIVIENDAS, 1 LOCAL COMERCIAL SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, 324 APARCAMIENTOS, 220 TRASTEROS, 14 OFICINAS Y 2 PISCINAS	FERROCARRIL PROMOCIONES Y PROTECTOS S.L.	12/4/18	ESTIMAR RECURSO REPOSICION
221/17	C/ DOCTOR PASTEUR 3	LEGALIZACION DE ELEVACION DE PLANTA EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS	YOLANDA YVONNE HAGTING	12/4/18	CONCEDER
235/16	PJE CHINITAS 13	CAMBIO DE USO DE EDIFICIO DE 2 VIVIENDAS Y 1 LOCAL A EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURISTICOS	KASANCHA DESARROLLO INMOBILIARIO S.L.	15/4/18	CONCEDER



272/17	C/ JUAN SANCHEZ 1	ELEVACION DE PLANTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	JESUS JIMENEZ FERNANDEZ	15/4/18	CONCEDER
250/17	C/ CERRAJA 25-A	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON DOS PLAZAS DE APARCAMIENTOS	JAVIER J. PINO AGUAYO Y AMALIA RAMIREZ RODRIGUEZ	15/4/18	CONCEDER
332/17	C/ FERRAZ 44, ESQ. C/ PRINCESA 22-B	AGRUPACION DE PARCELAS, DEMOLICION DE INMUEBLE Y OBRAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO Y PISCINA	JOSE MANUEL GOMEZ VERA	15/4/18	CONCEDER
3/18	AV.ARQUITECT O LUIS BONO 15, SECTOR SUP-PT-2, PARCELA CO-1 "EL CAÑAVERAL"	REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIO DESTINADO A SUPERMERCADO Y APARCAMIENTO EXISTENTE	MERCADON A S.A.	15/4/18	SUSPENDER TRAMITACION
16/18	C/ JAEN 1, C.C. MALAGA NOSTRUM	REFORMA DE LOCALES COMERCIALES PARA DESTINARLO A CENTRO DE OCIO EN EL CENTRO COMERCIAL MALAGA NOSTRUM	AVENTURA EN TRAMPOLIN ES S.L.	15/4/18	CONCEDER
271/08	C/ SAN JUAN 23	CAMBIO DE USO DE EDIFICIO DE 2 LOCALES, 2 OFICINAS Y 4 VIVIENDAS A EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURISTICOS Y 2 LOCALES COMERCIALES	GESTIONES URBANISTIC AS CALLE SAN JUAN 23, S.L.	17/4/18	CONCEDER
597/07	C/ DECANO LOPEZ ARJONA 33	EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	TERRA UPEMAR PROMOCIONES S.L.	17/4/18	DECLARACION DE CADUCIDAD
4/17	C/ PILAR 36	LEGALIZACION DE OBRAS DE AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y LICENCIA	CRISTOBAL SALAS GONZALEZ	18/4/18	CONCEDER



		DE PARCELACION			
245/17	C/ REGIMIENTO 18	DEMOLICION DE EDIFICACION EXISTENTE Y OBRAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	GUILLERMO GARCIA SOTO	18/4/18	CONCEDER
95/17	C/ JORGE LUIS BORGES 18	EDIFICIO DE 104 VIVIENDAS, UN LOCAL COMERCIAL SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, 173 APARCAMIENTOS Y 104 TRASTEROS	DESARROLLO O RESIDENCIA L TEATINOS S.L.U.	18/4/18	ESTIMAR RECURSO REPOSICION
56/18	C/ PERIODISTA JUANITO CORTES 13	REFORMA Y AMPLIACION DE VIVIENDA EXISTENTE ENTRE MEDIANERAS PARA OBTENER DOS VIVIENDAS	ROMAN MARTIN CASARES	18/4/18	CONCEDER
24/18	C/ CORREOS 14	LEGALIZACION DE DEMOLICION PARCIAL DE CUBIERTA Y OBRAS PARA DEMOLICION DEL RESTO DE LA CUBIERTA Y PARA LA POSTERIOR CONSTRUCCION COMPLETA DE LA CUBIERTA EN UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	GINA PAOLA CASTRO SOTO	18/4/18	CONCEDER
70/18	C/ MONTERREY 11, PARCELAS 50 Y 52	ADAPTACION Y AMPLIACION DE EDIFICIO PARA INDUSTRIA CARNICA	CARNICAS DISCARPE S.L.	18/4/18	CONCEDER
213/17	C/ CACERES 32	REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	JOS MARK ALBERT VAN KERKHOFF	18/4/18	CONCEDER
214/07	C/ TRINIDAD 104	EDIFICIO DE 13 VIVIENDAS	ROCALCOR SUR S.L.	20/4/18	DECLARAR INEFICACIA
305/17	C/ POSTIGOS 41 ESQ. C/ CRUZ DEL MOLINILLO	EDIFICIO DE 35 VIVIENDAS, 1 LOCAL COMERCIAL, 35 APARCAMIENTOS Y 26 TRASTEROS	SERPROCOL S.A.	20/4/18	SUSPENDER TRAMITACION
43/16	C/ HINESTROSA 8 Y PLAZA	REHABILITACION DE EDIFICIO DE 5	PABLO HURTADO	24/4/18	CONCEDER



	JERONIMO CUERVO 3	VIVIENDAS Y 1 LOCAL	DE MENDOZA FLORIDO		
167/14	C/ MANUEL CURROS ENRIQUEZ 56	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON 5 PLAZAS DE APARCAMIENTO Y PISCINA	MIGUEL SALVADOR CABRERO MARQUEZ	27/4/18	PRORROGA
10/17	C/ CABALLITO DE MAR 3	CONSTRUCCION DE NAVE INDUSTRIAL SIN USO DEFINIDO	ANTONIO BELTRAN GARCIA	27/4/18	CONCEDER

**Punto nº 16.-** Se dio cuenta de informe-propuesta del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, de fecha 2 de mayo de 2018, relativo a las Resoluciones dictadas por el Sr. Gerente, en uso de las competencias atribuidas por el art. 13.12 de los Estatutos de esta Gerencia, en materia de **licencias de ocupación y/o utilización** y de conformidad con las competencias delegadas respecto de la misma materia, por acuerdo del entonces Consejo de Administración de esta Gerencia de fecha 18 de diciembre de 2003, publicado en el B.O.P de 12 de enero de 2004.

A la vista de cuanto antecede, el Consejo quedó enterado de las Resoluciones dictadas en la tramitación de solicitudes de licencias de ocupación y/o utilización, relacionadas seguidamente, **durante los meses de marzo y abril de 2018**, con expresión de la referencia del expediente, situación de las obras, tipo de edificación, construcción o instalación, promotor, fecha y motivo de la resolución.

**RESOLUCIONES DE LICENCIA DE OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN  
DICTADAS POR EL SR. GERENTE DURANTE EL MES DE ABRIL DE 2018**

REF	SITUACIÓN	TIPO EDIFICACION	PROMOTOR	FECHA	RESOLUCION
LPO 439-2017	CL CUALIDAD Nº 3	UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA COMO FASE 2ª DE LAS OBRAS	SALVADOR DE LA TORRE FERNANDEZ	20/03/2018	CONCEDER
LPO 390-2017	CL CABELLO Nº 17	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	PAULUS PETRUS MARIA SCHERRENBEG	21/03/2018	CONCEDER
LPO 66-2018	CL LITORAL Nº 4, VIVIENDA DE LA PLANTA 4, PUERTA B	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	MARIO SANCHEZ CANO	24/03/2018	CONCEDER
LPO 137-2018	CL SAN JORGE Nº 13, VIVIENDA DE LA PLANTA 0, PUERTA 4	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	MARIA DEL PILAR JARAMILLO DE	24/03/2018	CONCEDER



			CONTRERAS ESCOBEDO		
LPO 479-2017	CL ESTEBANEZ CALDERON Nº 19, VIVIENDA DE LA PLANTA 2	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	CRISTINA GONZALEZ CIFUENTES	24/03/2018	CONCEDER
LPO 596-2017	CL HEROE DE SOSTOA Nº 85, VIVIENDA DE LA PLANTA 5, PUERTA 10	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	MARIA DEL PILAR MUÑOZ DEL CASTILLO	24/03/2018	CONCEDER
LPO 306-2017	CL ANDRES PEREZ Nº 2, VIVIENDA DE LA PLANTA 0, PUERTA A	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	STEPHEN SCOTT MILLS	24/03/2018	CONCEDER
LPO 311-2017	CL SANTOS Nº 5, VIVIENDA DE LA PLANTA 1, PUERTA B	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	UNION FAMILIAR MALACITANA DE INVERSORES, S.L.	24/03/2018	CONCEDER
LPO 544-2017	AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA Nº 34, PLANTA 4ª IZQUIERDA	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	MRIA RAMOS GUILLE	24/03/2018	CONCEDER
LPO 527-2017	CL MARIN GARCIA Nº 5, VIVIENDA DE LA PLANTA 6, PUERTA 10	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	LORENZO MARIN PEÑA	24/03/2018	CONCEDER
LPO 404-2017	CL HINESTROSA Nº 11	EDIFICIO DE 1 VIVIENDA Y 2 LOCALES	ENRIQUE GODINEZ LUQUE	02/04/2018	CONCEDER
VE 7312-2017	CL CASAPALMA Nº 11, 3º IZQUIERDA B	VIVIENDA	ADENDIA CASAPALMA Nº 11, S.L.	05/04/2018	CONCEDER
LPO 173-2018	CL MENITA Nº 27, VIVIENDA DE LA PLANTA 1	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	JOSE MARIA GARCIA MARTINEZ	18/04/2018	CONCEDER
LPO 6-2018	CL REGENTE Nº 5, PLANTA 6, PUERTA A	VIVIENDA CON FINES TURISTICOS	ALICIA CEREZO GARCIA	18/04/2018	CONCEDER
LPO 147-2018	CL JUAN FRANCES BOSCA Nº 11	AULAS TALLER EN EL CENTRO DE AUTISMO DE	ASOCIACION DE AUTISMO DE MALAGA	20/04/2018	CONCEDER





		MALAGA			
LPO 383-2017	CL DOMINGO LOZANO Nº 7	VIVIENDA	RAFAEL TINEO MOLINA	20/04/2018	CONCEDER
LPO 16-2018	CL FRANCISCO LOZANO Nº 3	TRES VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS	FELIPE FRANCISCO DEL RIO PORTALES	20/04/2018	CONCEDER

**Punto nº 17.-** Se dio cuenta de informe-propuesta del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, de fecha 23 de febrero de 2018, relativo a las Resoluciones dictadas por el Sr. Gerente, en uso de las competencias que han sido delegadas a favor de éste último, por el Consejo de Administración de la GMU, a través de acuerdo adoptado en la sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 2003 (Publicado en el B.O.P de 12 de enero de 2005), cuyo punto 2º especificaba que debía darse cuenta al Consejo de Administración mensualmente de las Resoluciones adoptadas conforme a dicha delegación.

A la vista de cuanto antecede, el Consejo quedó enterado de las Resoluciones dictadas en la tramitación de solicitudes de licencias de parcelación/declaraciones de innecesariedad **durante los meses de diciembre 2017 y febrero de 2018** que se relacionan seguidamente, con expresión de la referencia del expediente, situación de las parcelas, promotor, fecha y motivo de la resolución.

**RESOLUCIONES DE LICENCIAS DE PARCELACIÓN/DECLARACION DE INNECESARIEDAD DICTADAS POR EL SR. COORDINADOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA Y GERENTE DE LA GMU, DURANTE LOS MESES DE DICIEMBRE DE 2017 Y FEBRERO DE 2018**

REF	SITUACIÓN	SOLICITANTE	FECHA	RESOLUCION
LP 764/2017	CALLE ALTOS DE BARAHONA Nº 1-3	ANTONIO RUEDA SANCHEZ	13/12/2017	CONCEDER
LP 600/2017	CALLE BENADALID Nº 54	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ ROJAS	22/12/2017	RECTIFICAR ERROR MATERIAL DE HECHO
DI 87/2018	CALLE ESTRELLA DE MAR Nº 15-21	PARQUE MÁLAGA, S.L	6/02/2018	DECLARAR INNECESARIO LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA AUTORIZAR COMPLEJO INMOBILIARIO



**Punto nº 18.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, de fecha 4 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** RU 2008/92

**Solicitante:** Termas de Al-Andalus S.L.

**Situación:** c/. Tomás de Cózar nº 31 y 33

**Asunto:** Propuesta de Resolución.

Se da cuenta del procedimiento de declaración de ruina de referencia siendo el objeto del presente poner en conocimiento del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga en el sentido de excluir de la ejecución subsidiaria los gastos por estudio arqueológico. A fin de dar ejecución inmediata y exacta a la citada resolución se pone de manifiesto:

## **FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

**Primero.-** Se trata de dos inmuebles, incluidos en el Centro Histórico de Málaga inscritos como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Ambas edificaciones, Tomás de Cózar 31 y 33, están destinadas a una actuación conjunta. La propiedad ha presentado escrito en el que se solicita la demolición por motivo de ruina.

Consultadas las fichas de catalogación del PEPRI Centro para estos inmuebles, resulta que el inmueble de calle Tomás de Cózar 31, goza de protección arquitectónica de grado II, con los siguientes elementos de interés: Fachada, tipología, columnas (hoy día desaparecidas) y otros. En el apartado de Observaciones se apunta: Renovación de la edificación observando el carácter de la fachada y la tipología existente. Se menciona también el estado de infravivienda y de ruina.

El edificio de la calle Tomás de Cózar 33, por su parte, cuenta con protección arquitectónica de grado II, con los siguientes elementos de interés: Fachada, patio estructurante, tipología y columnas (desaparecidas, al igual que en el anterior). En el apartado observaciones se apunta: Estado de conservación nulo; infravivienda.

**Segundo.-** En cumplimiento del procedimiento establecido, la tramitación llevada a cabo ha conestado de las actuaciones siguientes:

- Las actuaciones efectuadas por este Departamento, y tendentes a la conservación del inmueble se inician por denuncia de Termas Al-Andalus, S.L.
- Con fecha 5 de junio de 2008, se declara por el Sr. Alcade, el estado de ruina inminente del edificio sito en calle Tomás de Cózar 31, ordenando la demolición controlada del interior de la finca, manteniendo la fachada y la primera crujía, con los refuerzos estructurales que procedan, en su caso. Desescombros general y



tabicado de los accesos al interior del inmueble. Así mismo se declara la ruina inminente del edificio sito en calle Tomás de Cózar 33, ordenando la inmediata demolición del inmueble, bajo la dirección técnica competente, y la posterior limpieza y vallado del solar resultante conforme a la normativa municipal.

- Con fecha 13 de junio de 2008, se dicta resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura por la que se autoriza la demolición de ambas fincas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la misma.
- Con fecha 17 de junio de 2008, se dicta resolución por el Presidente del Consejo de Administración de la G.M.U., declarando la ejecución subsidiaria de las obras, debido al incumplimiento de la propiedad y la urgencia de las medidas adoptadas.
- El 21 de octubre de 2008, se dicta por el Sr. Alcalde, resolución por la que se ordena la realización como medida cautelar y de forma inmediata se proceda bajo la dirección de técnico competente a la demolición controlada de los restos de la edificación (primera crujía) y la posterior limpieza y vallado del solar resultante conforme a la normativa municipal.
- Con fecha 9 de marzo de 2009, se dicta resolución ordenando la ejecución subsidiaria de la medida cautelar, ordenando la colocación de un andamio estructural para la estabilización de la edificación en calle Tomás de Cózar 31, al objeto de proceder a la retirada de las pinturas murales de fachada y posterior demolición controlada de los restos de edificación, así como la instalación urgente de una marquesina protectora frente a la fachada por motivos de seguridad, estando ésta autorizada por informe de la Consejería de Cultura de fecha 25 de marzo de 2009.
- El 1 de abril de 2009, se presenta por D. Armando Prados Fortes en representación de Termas Al-Andalus, recurso de reposición contra la resolución de fecha 9 de marzo de 2009, solicitando la suspensión de la ejecución subsidiaria de la medida cautelar.
- Con fecha 6 de mayo de 2009, se dicta resolución por la que se desestima íntegramente el recurso de reposición, dado que al ser una medida cautelar y debido a la urgencia de las obras se puede ordenar la inmediata ejecución subsidiaria de la misma, dándose traslado con posterioridad a la propiedad del informe técnico y del coste de la obra para su cobro.
- El 5 de junio de 2009, se dicta resolución por la que se ordena a la empresa adjudicataria de esta G.M.U. la ejecución subsidiaria de las medidas cautelares urgentes en los inmuebles sitos en calle Tomás de Cózar nº 29, 31 y 33.
- Consta en el expediente resolución del Presidente del Consejo de Administración de la G.M.U. de fecha 25 de junio de 2009, relativo al cobro de



la ejecución subsidiaria, en relación al inmueble sito en el nº 31 de calle Tomás de Cózar, cuya valoración asciende a 51.585,85 €

- El 7 de julio de 2009 se presenta por D. Armando Prados Fortes, en representación de la empresa Termas Al-Andalus, recurso de reposición contra la resolución de fecha 5 de junio de 2009, solicitando la nulidad de la misma y la suspensión de las obras, permitiendo su ejecución a la empresa recurrente. Dicho recurso fue desestimado por resolución del Vicepresidente del Consejo de Administración de la G.M.U. de fecha 24 de julio de 2009, dado que las alegaciones realizadas son reiteración de las efectuadas en el recurso presentado anteriormente y que ya fueron desestimadas por resolución de fecha 6 de mayo de 2009, notificada con fecha 21 de mayo de 2009.
- El 19 de agosto de 2009, se presenta por D. Armando Prados Fortes en representación de compañía mercantil Termas Al-Andalus, S.L. recurso de reposición contra la resolución de fecha 25 de junio de 2009 sobre cobro de ejecución subsidiaria, relativa a la colocación de un andamio estabilizador en la fachada del inmueble sito en el nº 31 de la calle Tomás de Cózar, alegando la improcedencia de la ejecución subsidiaria acordada e inobservancia del procedimiento legalmente establecido, improcedencia del requerimiento de pago efectuado por ser excesivo el precio total y por partidas de los trabajos supuestamente realizados, así como por no acreditarse el precio de las distintas partidas.
- El 27 de octubre de 2009, por el Presidente del Consejo de Administración de la G.M.U., se dicta resolución por la que se inadmite el recurso de reposición presentado el 19 de agosto de 2009, en cuanto a la primera alegación presentada ya fue objeto de recurso de reposición interpuesto con fecha 7 de julio de 2009 y resuelto en virtud de Resolución de 24 de julio de 2009. Inadmitiéndose en cuanto a la segunda alegación, de acuerdo con el informe técnico municipal de fecha 21 de octubre de 2009, al haber quedado acreditado el desglose de la facturación efectuada.
- El 16 de noviembre de 2009, se dicta resolución por el Presidente del Consejo de Administración de la G.M.U., sobre cobro de ejecución subsidiaria por importe de 17.978,50 € correspondiente a los trabajos de demolición y realización de estudios arqueológicos en el inmueble de referencia.
- Con fecha 28 de enero de 2010, se dicta resolución por el Presidente del Consejo de Administración de la G.M.U., sobre el cobro de ejecución subsidiaria por importe de 1.732,67 € correspondiente a los trabajos de vallado de cerramiento de las fincas en el inmueble de referencia.
- El 23 de febrero de 2010, se recibe oficio del Juzgado contencioso-administrativo nº 7 de Málaga, por el que se solicita informe en relación a la pretensión de suspensión de la ejecutividad de la resolución de fecha 27 de octubre de 2009.



- El 3 de marzo de 2010, se presenta recurso de reposición por D. Armando Prados Fortes, en representación de Termas Al-Andalus, contra la resolución de fecha 16 de noviembre de 2009 (17.978,50 €), alegando la improcedencia de la ejecución subsidiaria, la incoherencia de los trabajos realizados y cuyo cobro se exige con lo exigido en su día por la Delegación de Cultura, solicitando la nulidad de la Ejecución Subsidiaria, el desglose de la factura y la suspensión de la ejecución.
- El 23 de marzo de 2010, se presenta por D. Armando Prados Fortes en representación de Termas Al-Andalus, recurso de reposición contra la resolución de fecha 28 de enero de 2010, relativa al cobro de la ejecución subsidiaria correspondiente a los trabajos de vallado de cerramiento de la fincas en el inmueble referenciado.
- El 6 de abril de 2010, se dicta auto nº126/2010 por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 7 de Málaga, en el recurso de P.O. 1140/2009-E, Pieza Medidas Cautelares 25.4/2010 por el que se acuerda la suspensión del cobro de la cantidad 51.585,85 €, requerida a Termas Al-Andalus S.L. mediante liquidación nº2009/17164, siempre que el recurrente garantice el importe de la cantidad reclamada.
- El 20 de abril de 2010, por el Vicepresidente del Consejo de la G.M.U., se dictan sendas resoluciones por la que se acuerda inadmitir los recursos de reposición de fechas 3 y 23 de marzo de 2010, en cuanto a la primera alegación al haber sido contestadas en resoluciones anteriores, desestimando las alegaciones relativas al excesivo precio total y por partidas de acuerdo con el informe del técnico municipal de fecha 8 de abril de 2010.
- El 13 de julio de 2010, por el técnico municipal se emite informe jurídico a petición del juzgado, relativo a la suspensión del acto solicitada por el recurrente en vía contencioso-administrativa.
- En fecha 4 de marzo de 2014 se dicta sentencia nº 55/14 por el Juzgado Contencioso-administrativo nº 7 de Málaga, en el P.O. 1140/209 contra la resolución de la GMU relativa a la imposición de pago de 51.585,85 € por la ejecución subsidiaria de la demolición de inmuebles sitos en calle Tomás de Cózar, por la que se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad Termas de Al-Andalus.
- El 20 de marzo de 2014, se presenta por D. Miguel Fortuny de los Rios, en representación de las Termas de Al Andalus, S.L., recurso de apelación contra la Sentencia nº 55/14 dictada en fecha 4 de marzo de 2014.
- El 23 de octubre de 2014, se dicta sentencia nº 342/2014 por el Juzgado contencioso-administrativo nº 1 de Málaga, estimando el recurso contencioso-



administrativo interpuesto por Termas Al-Andalus, S.L. contra la resolución de fecha 16 de noviembre de 2009 y 28 de enero de 2010.

- El 29 de abril de 2016, se dicta sentencia nº 926/2016 por la Sala de lo contencioso-administrativo el Tribunal superior de Justicia de Andalucía, que desestima el recurso de apelación nº 1227/2014, interpuesto por Termas Al-Andalus, S.L. contra la sentencia de 4 de marzo de 2014.
- El 23 de octubre de 2014, se dicta sentencia nº 1994/2017 por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por esta Gerencia, contra la sentencia estimatoria de fecha 23 de octubre de 2014.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** La regulación práctica del derecho fundamental a la tutela jurídica efectiva previsto en el artículo 24 de la Constitución española, se contiene en el artículo 118 del texto constitucional que establece que “es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”; Haciéndose de este modo efectivo el contenido del artículo 106 del mismo texto que prevé que “ Los Tribunales controlan la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de esta a los fines que la justifican”.

**Segundo.-** De conformidad con las prescripciones contenidas en el artículo 103 de la Ley 29/88 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa “ Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y en los términos que estas se consignan” especificando a su vez el artículo 104 que luego que sea firme una sentencia el órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso debe llevarla a puro y debido efecto y practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo. Toda vez que en el ejercicio de sus competencias el acuerdo impugnado y revocado en la sentencia fue adoptado por el Consejo de Administración de la GMU, compete así mismo a este órgano llevar a cabo las actuaciones encaminadas a la ejecución de la sentencia revocatoria del mismo.

**Tercero.-** Determina el art. 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que:

*“1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.*

*Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a los elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.*





2. *El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:*

a) *Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.*

b) *Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden cumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.*

c) *La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.”*

Y por su parte, el art. 159 del mismo cuerpo legal:

*“1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.*

*2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.*

*3. La adaptación de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística”.*

Por cuanto antecede, y de lo que resulta el cumplimiento del procedimiento legalmente establecido, este Departamento

**PROPONE AL CONSEJO DE ADMINISTRACION** que en el ejercicio de las funciones atribuidas por el artículo 6.14 de los Estatutos de la Gerencia, acuerde:

**I.- Acatar sentencia de 23 de octubre de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga consecuentemente con ello:**

Dejar sin efecto las resoluciones de fecha 16 de noviembre de 2009 y 28 de enero de 2010, por las que se reclama el cobro de ejecución subsidiaria por cuantía de 19.711,70



€ llevados a cabo en los inmuebles sitos en C/ Tomás de Cózar nº 31 y 33, dada la declaración de ruina inminente de dichos edificios.

**II.- Dar traslado de la presente Resolución al Servicio de Gestión Tributaria y Financiera del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos de esta Gerencia** para que deje sin efecto las liquidaciones nº 2010/29113 por importe de 17.978,50 € y la liquidación nº 2010/31414 por importe de 1.732,67 €, al objeto de subsanar lo anteriormente expuesto

**III.- Que se proceda a realizar una nueva valoración** por el Servicio de Conservación y arqueología, en cumplimiento de lo preceptuado en la sentencia.”.

A continuación se produjo un debate político conjunto de este punto y el número 19, el cual quedará incluido en el acta general de esta sesión en el punto primeramente citado.

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó aprobar prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

**Punto nº 19.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció informe-propuesta del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, de fecha 16 de mayo de 2018, el cual copiado a la letra dice:

**“Expediente:** RU 2009/215

**Solicitante:** Isabel María Tapia Ruiz

**Situación:** C/. Ferrándiz, 10

**Asunto:** Propuesta de Resolución.

Se da cuenta del procedimiento de declaración de ruina de referencia siendo el objeto del presente poner en conocimiento del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo la sentencia dictada por la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga revocando la sentencia recurrida de fecha 27 de abril de 2015 dictada por el Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 6 de Málaga por la que se desestimaba el recurso interpuesto por la representación de la recurrente contra la resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga de fecha 3 de marzo de 2011, anulándose dicho acuerdo por no ser conforme a derecho, reconociéndose el estado de ruina urbanística del edificio sito en Ferrándiz, 10 de Málaga. A fin de dar ejecución inmediata y exacta a la citada resolución se pone de manifiesto:

## FUNDAMENTOS FÁCTICOS

**Primero.-** Se trata de un edificio de viviendas entre medianeras de planta baja más tres, con la planta baja dedicada a local comercial. Según su ficha catastral la edificación es de 1900.



Constructivamente el edificio está compuesto por un estructura vertical de muros y pilares de fábrica de ladrillo macizo en una doble crujía y la horizontal por vigas y forjados de madera con entrevigados de tablazón del mismo material. Las cubiertas son inclinadas de teja árabe cerámica curva.

Desde el punto de vista patológico el edificio muestra diversos indicios de haber sufrido un proceso de asentamientos que afectaron a la zona trasera de la edificación, provocando el hundimiento parcial del edificio y roturas puntuales de forjados.

La parcela está clasificada como suelo urbano. Se sitúa como fuera de ordenación dentro del Plan General, debido a que se califica como Equipamiento, aunque ha cambiado a residencial en la revisión del Plan, actualmente en aprobación provisional. El inmueble no cuenta con ningún tipo de protección arquitectónica.

**Segundo.-** En cumplimiento del procedimiento establecido, la tramitación llevada a cabo ha constado de las actuaciones siguientes:

- Las actuaciones efectuadas por este Departamento, y tendentes a la conservación del inmueble se inician por escrito de D<sup>a</sup> Isabel María Tapia Ruiz de fecha 6 de febrero de 2009, solicitando la declaración de ruina del edificio mencionado.
- Con fecha 30 de junio de 2009, se dicta medida cautelar e incoación de expediente de contradictorio de ruina, por la Vicepresidencia de la G.M.U.O.I. ordenando como medida cautelar la realización de las siguientes unidades de obra:
  - Repaso de fachada con retirada de elementos sueltos e inestables.
  - Retirada del rótulo publicitario del local o proceder al anclaje del mismo.
  - Se proceda a la colocación, mediante laboratorio especializado, de testigos fechados en las grietas del edificio para comprobar su evolución, con informes mensuales.

Esta resolución fue notificada el 1 de julio de 2009, siendo publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del 6 de abril de 2010 al 28 de abril de 2010, ambos inclusive y BOP de 24 de mayo de 2010.

- Con fecha 22 de enero de 2010, se emite informe por el técnico municipal proponiendo la suspensión de la tramitación del expediente de ITE 1269/08, del edificio sito en calle Ferrándiz nº 10, hasta que se resuelva el expediente contradictorio de ruina que se tramita en el Servicio de Conservación bajo el expediente RU 215/09.
- Con fecha 3 de marzo de 2011, por Acuerdo de Consejo de Administración de la G.M.U., se declara la no existencia de ruina urbanística en relación al inmueble sito en el nº 10 de la calle Ferrándiz por no concurrir en la misma ninguno de los supuestos del artículo 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,



Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ordenando a la propiedad la realización de las siguientes obras: reparación de parámetros de fachada, picado y nuevo enfoscado con mortero hídrofugo de los parámetros afectados por las humedades de capilaridad, prospección de los elementos de saneamiento enterrado localizando y reparando fugas, nivelado de la solera de la planta baja en zonas comunes, demolición y posterior reconstrucción de tabiques fracturados, cosido estructural de grietas y estabilización de desplomes en muros de carga, reparación de fugas en las instalaciones, repaso de cubierta, eliminando filtraciones, incluyendo refuerzos estructurales, en su caso y reposición de falsos techos desprendidos o afectados por las filtraciones de humedad.

Plazo de inicio: un mes y plazo de terminación de 3 meses.

Notificada el 22 de marzo de 2011.

- El 14 de marzo de 2011, por resolución del Vicepresidente del Consejo de la G.M.U, se ordena a la propiedad del inmueble, el abono de la cantidad de 2.789,68 euros en concepto de tasas por tramitación de expediente contradictorio de ruinas, en virtud del art. 15.2 de la Ordenanza Fiscal nº 15 del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Notificada el 5 de abril de 2011.
- Con fecha 25 de abril de 2011 se presenta escrito por D<sup>a</sup> Isabel María Tapia Ruiz, comunicando la interposición de recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo de Consejo de fecha 3 de marzo de 2011, solicitando suspensión ante el Juzgado de la capital e igualmente solicita suspensión de la ejecución en vía administrativa del acto impugnado ante los Tribunales.
- Con fecha 6 de mayo de 2011, se presenta por D<sup>a</sup> Isabel María Tapia Ruiz, recurso de reposición contra la resolución dictada el 14 de marzo de 2011, por la que se ordena el abono de las tasas por tramitación del expediente contradictorio de ruina. Con fecha 19 de mayo de 2011, se dicta resolución por el Vicepresidente del Consejo de Administración de la G.M.U. por la que se desestima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D<sup>a</sup> Isabel Tapia Ruiz contra la Resolución de 14 de marzo de 2011, en lo referido a la improcedencia de la tasa devengada por tramitación del expediente de ruina, si bien cautelarmente se suspende la ejecutoriedad de la orden de pago, se estima parcialmente las alegaciones presentadas en el sentido de suspenderla ejecutoriedad de la orden de ejecución de obras de conservación dictada mediante el Acuerdo de Consejo de 3 de marzo de 2011 y se reiteran las medidas cautelares ordenadas en la resolución de 30 de junio de 2009 y recogidas en el Acuerdo de Consejo de 3 de marzo de 2011.
- Con fecha 23 de mayo de 2011, se recibe oficio del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 6 de Málaga, para que dentro del P.O. 260/11, pieza separada de medidas cautelares 55.1//2011, se informe sobre la pretensión de la actora relativa a la suspensión de la ejecutividad del acto recurrido. El 25 de



mayo de 2011, se emite informe por el técnico municipal en el que se reitera la obligatoriedad para la propiedad de llevar a cabo las obras ordenadas como medida cautelar por motivos de seguridad, procediendo en cambio a la suspensión de la ejecutividad de la orden de las demás obras de conservación o rehabilitación hasta que se resuelva el contencioso, y desestimar la solicitud de medida cautelar de suspensión del cobro de la tasa por tramitación de expediente contradictorio de ruina toda vez que se ha seguido el correspondiente procedimiento administrativo por lo cual la tasa se ha devengado.

- El 31 de mayo de 2011, se practican los emplazamientos ante el Juzgado Contencioso-administrativo nº 6 de Málaga de los interesados en el expediente, siendo notificados el 6 de junio de 2011. El 14 de septiembre de 2011, se recibe auto nº 203/11 del Juzgado contencioso-administrativo de Málaga de fecha 10 de junio de 2011, por el que se acuerda la suspensión de la ejecutividad del acuerdo impugnado con excepción de lo que pudiera afectar a la suspensión de la ejecución de medidas cautelares que por motivo de seguridad hayan sido acordadas y se mantendrá hasta que se dicte sentencia firme que ponga fin al proceso. Así mismo se acuerda la suspensión del pago de la tasa liquidada de forma que para llevar a cabo lo acordado, la parte recurrente deberá prestar caución en el plazo de 30 días desde la notificación de este auto. El 7 de octubre de 2011, tiene entrada en este organismo, oficio del Juzgado contencioso-administrativo nº 6 de Málaga, acompañado de resguardo de ingreso de la caución exigida.
- El 1 de febrero de 2013, se dicta resolución por el Vicepresidente del Consejo de Administración, por la que se ordena a la propiedad del inmueble sito en la calle Ferrándiz nº 10 que como medida cautelar y de forma inmediata proceda bajo la dirección de técnico competente a la ejecución de las siguientes unidades de obra:
  - Consolidación de los cerramientos traseros del inmueble, para evitar desprendimientos debiendo mantenerse el vallado de la zona afectada del patio del colegio.

Notificada el 1 y 4 de febrero de 2018.

- El 5 de febrero de 2013, por resolución del Vicepresidente del Consejo de Administración de la G.M.U., se ordena la ejecución subsidiaria de la medida cautelar de consolidación de los cerramientos traseros del inmueble de calle Ferrándiz nº 10, para evitar desprendimientos en el inmueble sito en calle Ferrándiz, nº 2, valorándose dichas obras en la cantidad de 3.832,76 euros más IVA.
- El 7 de febrero de 2013, D<sup>a</sup>. Isabel María Tapia Ruiz, presenta recurso de reposición contra las resoluciones de fecha 1 y 5 de febrero de 2013, solicitando que se revoque las órdenes dictadas y adaptándolas a las mediada



cautelares mantenidas por el Juzgado (exclusivamente repaso de fachada con retirada de elementos sueltos e inestables), y que por otra parte ya se han efectuado por la propiedad, aunque se volverán a revisar incluyendo alguna medida adicional (probablemente mallas) solicitando que se revisen informe previos y se concluya en la declaración de ruina. Posteriormente en fecha 8 de febrero de 2013, se presenta escrito por D<sup>a</sup> Isabel María Tapia Ruiz, en el que se amplía el recurso de reposición presentado el 7 de febrero y se solicita la suspensión de inmediato y la revocación de las citadas órdenes, adaptándolas a las medidas cautelares mantenidas por el juzgado, se ordene analizar las nuevas circunstancias a la luz de lo que ha aparecido al actuar sobre las fachadas y se concluya la declaración de ruina, notificándose a los interesados y al Juzgado antes de que se dicte sentencia, pues es posible apreciar la situación evolutiva de la ruina en vía contencioso-administrativa). El 13 de febrero de 2013, se dicta resolución por la que se desestima el recurso de reposición y se mantiene el acto en todos sus términos. Notificada el 15 de febrero de 2013.

- El 8 de abril de 2013, se dicta resolución por el Vicepresidente del Consejo de Administración por la que ordena al interesado que abone la cantidad de 4.637,64 € importe correspondiente a los trabajos de actuación urgente y por motivos de seguridad de la medida cautelar de consolidación de cerramientos traseros del inmueble de referencia. Notificada el 3 de mayo de 2013. Contra esta resolución se presenta por D<sup>a</sup> Isabel María Tapia Ruiz, recurso de reposición con fecha 7 de junio de 2013, en la que solicita nulidad o anulabilidad de la resolución de 8 de abril de 2013. El 23 de julio de 2013, por el Concejal delegado de ordenación del territorio y vivienda se dicta resolución, desestimando el recurso de reposición presentado y manteniendo la resolución de 8 de abril de 2013, en todos sus términos. Notificada el 27 de agosto de 2013.
- El 22 de octubre de 2014, se emite informe técnico municipal en relación a la suspensión de la ejecutividad de las resoluciones de fechas 1 y 5 de febrero y 8 de abril que ha sido formulada en los autos del recurso contencioso-administrativo identificado como P.A. n° 994/14 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 4 de Málaga. El 15 de octubre de 2014, se recibe oficio del Juzgado para que se remita el expediente y se practiquen los emplazamientos.
- El 23 de septiembre de 2014, por D<sup>a</sup>. Isabel María Tapia Ruiz, se interpone recurso de reposición contra la resolución por la que se le requiere el pago de 4.637,64 euros, solicitando que se acuerde la nulidad o anulabilidad de la misma.
- Por auto n° 325/2014 del Juzgado de lo contencioso-administrativo n° 4 de Málaga, se desestiman las medidas cautelares de suspensión de las resoluciones de fecha 1 y 5 de febrero de 2013.





Vicesecretaría Delegada, Actas y Registro

- Por Sentencia nº 74/15 de 27 de abril de 2015 del Juzgado contencioso-administrativo nº 6 de Málaga, se desestima el recurso interpuesto contra la resolución de 3 de marzo de 2013.
- Por resolución de 10 de agosto de 2015, se ordena la realización de las siguientes medidas cautelares de manera inmediata:
  - Repaso de fachadas y vuelos, retirando tramos inestables de revestimientos y recubrimiento de mortero las partes afectadas para evitar riesgos de desprendimiento.
  - Limpieza de canalones de cubierta.
  - Clausura de ventanas abiertas para impedir entrada de humedad y aves.

Notificada el 10 de agosto de 2015.

- El 23 de septiembre se dicta resolución acordando la ejecución subsidiaria de la medida cautelar ordenada por resolución de fecha 10 de agosto de 2015. Notificada el 25 de septiembre de 2015.
- El 14 de abril de 2016, se dicta resolución por la que se liquidan los gastos ocasionados por los trabajos realizados en concepto de ejecución subsidiaria por valor de 16.040,79 € Notificada el 6 de mayo de 2016.
- El 30 de noviembre de 2016, se dicta Sentencia 2324/2016 por la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, por la que se estima el recurso de apelación nº 1995/2015, anulando la resolución de 3 de marzo de 2011 por no ser conforme a derecho, reconociéndose el estado de ruina urbanística del edificio sito en calle Ferrándiz nº 10.

**Tercero.-** En lo que al cumplimiento de la **función social de la propiedad** se refiere, no constan antecedentes que permitan realizar un pronunciamiento al respecto, ni la sentencia de referencia se pronuncia.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** La regulación práctica del derecho fundamental a la tutela jurídica efectiva previsto en el artículo 24 de la Constitución española, se contiene en el artículo 118 del texto constitucional que establece que “es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”; Haciéndose de este modo efectivo el contenido del artículo 106 del mismo texto que prevé que “ Los Tribunales controlan la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de esta a los fines que la justifican”.

**Segundo.-** De conformidad con las prescripciones contenidas en el artículo 103 de la Ley 29/88 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-



Administrativa “ Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y en los términos que estas se consignent” especificando a su vez el artículo 104 que luego que sea firme una sentencia el órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso debe llevarla a puro y debido efecto y practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo. Toda vez que en el ejercicio de sus competencias el acuerdo impugnado y revocado en la sentencia fue adoptado por el Consejo de Administración de la GMU, compete así mismo a este órgano llevar a cabo las actuaciones encaminadas a la ejecución de la sentencia revocatoria del mismo.

**Tercero.-** De conformidad con el art.15.3 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 límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

El art. 157 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la declaración de la situación legal de ruina urbanística: a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

**Cuarto.-** Tal como establece el artículo 28.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978 la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan. Por lo tanto de la declaración de ruina nace la obligación del propietario de mantener las condiciones de seguridad del mismo en tanto procede a su rehabilitación.

**Quinto.-** A mayor abundamiento el artículo 22 de la Ordenanza municipal sobre conservación e inspección técnica de las edificaciones estado ruinosos de las edificaciones publicada en el BOP el 25 de noviembre de 2013, establece que durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina del inmueble, y el desahucio de los ocupantes, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar al Ayuntamiento de cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

Por cuanto antecede, y de lo que resulta el cumplimiento del procedimiento legalmente establecido, este Departamento



**PROPONE AL CONSEJO DE ADMINISTRACION** que en el ejercicio de las funciones atribuidas por el artículo 6.14 de los Estatutos de la Gerencia, acuerde:

**I.- Acatar sentencia de 30 de noviembre de 2016 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía consecuentemente con ello:**

Dejar sin efecto el acuerdo de consejo de fecha 3 de marzo de 2011, por el que se declaraba la no existencia de ruina urbanística y en consecuencia **declarar** que el edificio sito en el nº 10 de calle Ferrándiz se encuentra en situación de **ruina urbanística**.

**II.- Ordenar a la propiedad** la realización mediante técnico competente de **visitas de inspección periódicas** durante el tiempo que medie entre la declaración de ruina y el desahucio de todos sus ocupantes, a fin de garantizar la seguridad del inmueble, comunicando al Ayuntamiento las incidencias que se produzcan a este respecto.

**III.-** Significar a la propiedad que, la declaración legal de ruina urbanística comporta la inclusión de la edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, por lo que el propietario debe proceder en el plazo de un año a ejecutar las obras de restauración pertinentes, o proceder a la demolición del inmueble. El mero transcurso del plazo mencionado conlleva la colocación de la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, que se iniciara necesariamente en el plazo de seis meses mediante el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

**IV.-** Significar igualmente a la propiedad que, en aplicación del artículo 1.907 del Código Civil, es **responsable de los daños que resulten del estado ruinoso del edificio**.

**V.- Dar cuenta** al Registro de Solares a los efectos oportunos.”.

A continuación se produjo un debate político conjunto de este punto y el número 19, el cual quedará incluido en el acta general de esta sesión en el punto primeramente citado.

El Consejo Rector, por unanimidad de los Sres. miembros asistentes, acordó prestar su aprobación a la propuesta contenida en el mismo.

La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo: Victoria E. del Río Florido