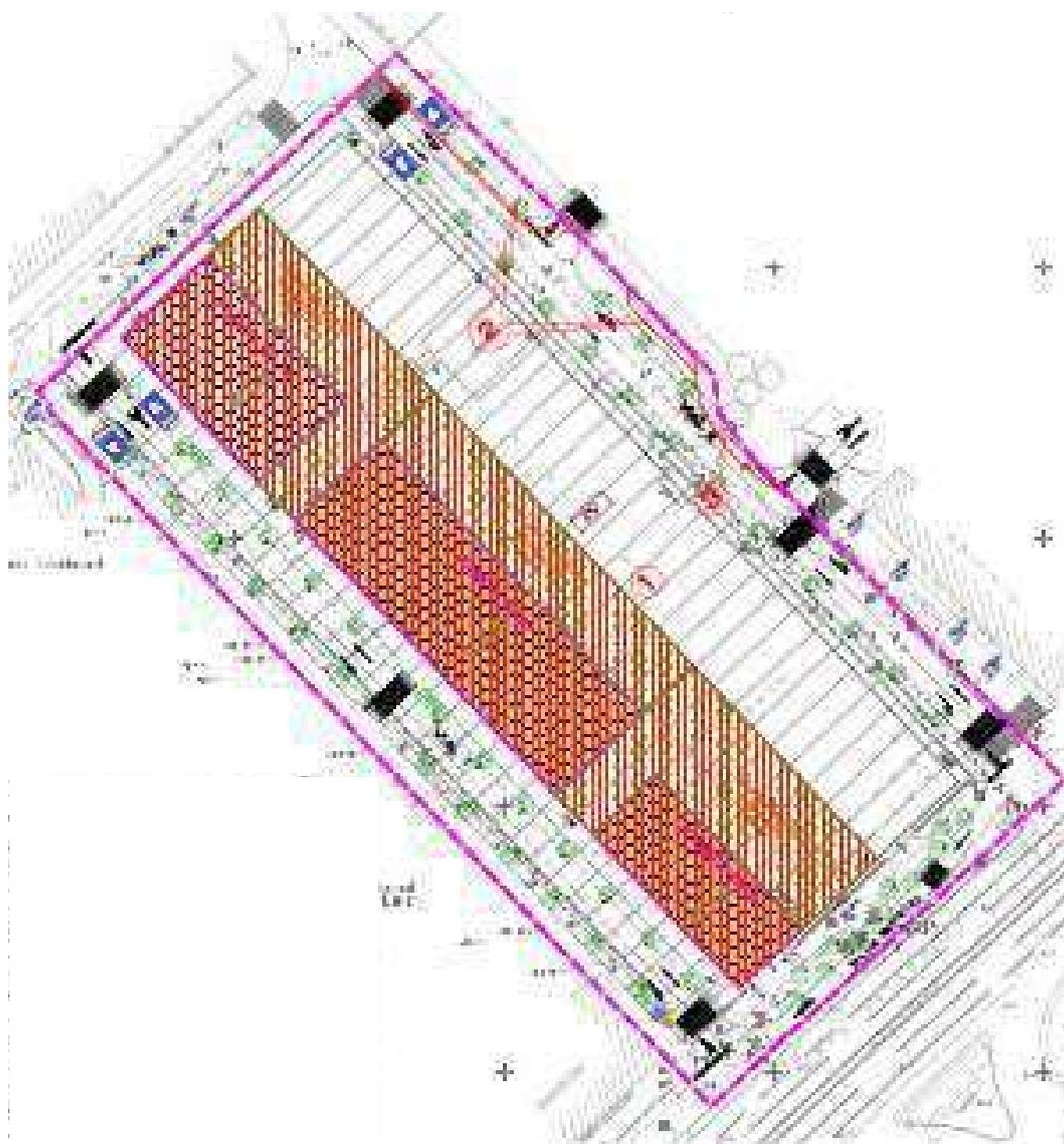


**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" P.G.O.U. DE MÁLAGA**



**TEXTO REFUNDIDO
JULIO 2024**

PROMOTOR: CELA PROPERTIES, S.L.

REDACTORES

APARTADO I.- MEMORIA

I.- ANTECEDENTES.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta por encargo del promotor del establecimiento del sistema la entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. mediante el procedimiento simplificado de establecimiento de la iniciativa del sistema de actuación por compensación de los terrenos que integran el ámbito del **Sector SUNC-R-LO.10" PORTILLO" del P.G.O.U. del término municipal de Málaga.**

El documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de Enero de 2.011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en el cual se contempla las determinaciones aplicables al Suelo Urbano No Consolidado aplicables al ámbito del SUNC R -LO 10 "Portillo contenidas en el Título XI, de dicho documento para Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R) cuyos parámetros urbanísticos se dan por reproducidos, a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior y estableciéndose su desarrollo mediante compensación.

La entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. con fecha 14 de Julio de 2.010 suscribió un convenio urbanístico entre Inmuebles Portillo, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para la cesión anticipada y autorización de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutar la prolongación de C/ Gordito hasta su conexión con calle Alejandro Dumas. Dicho convenio recogía la expresa reserva por parte de la propiedad, de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los terrenos cedidos. Dichas obras de urbanización de C/. Gordito fueron acometidas por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011.

El Plan Especial de Reforma Interior (Exp. 53/2017) fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de diciembre de 2021 (publicada en el BOP nº 88 de 10 de mayo de 2.022), habiéndose obtenido con fecha 15 de octubre de 2020 el Informe Ambiental Estratégico, en el que considera que el PERI no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente. Dicho documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de Málaga de fecha 27 de septiembre de 2.023 y publicado dicho acuerdo junto con las ordenanzas particulares en el BOP de fecha 11 de diciembre de 2.023.

El Texto refundido del Proyecto de Urbanización (expediente PAI 2.019/1648) presentado con fecha 16 de marzo de 2023 cumplimentó los informes municipales emitidos de EMASA y del Área de Movilidad. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2023 fue admitido a trámite y sometido a información pública conforme a dicha resolución publicada en el Boletín Oficial de la provincia de Málaga de 27 de diciembre de 2023 (BOP nº 245). Dicho documento obtuvo resolución del Director General de Medio Ambiente y sostenibilidad de fecha 21 de marzo de 2023 favorable a la calificación ambiental (Expediente CA 124/2022). Finalmente, dicho documento fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 22 de marzo de 2024, publicado en el BOP nº 104 de fecha 30 de mayo de 2.024.

Iniciado el establecimiento del sistema de actuación por la entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. conforme al PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO del artículo 213 RGLISTA en virtud de resolución del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo de 14 de diciembre de 2023 fueron aprobadas definitivamente las Bases de Actuación y el establecimiento del sistema de actuación por compensación y practicada nota marginal de afección al sistema de actuación

Finalmente, previa cancelación de la opción de compra suscrita con ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U., con fecha 21 de marzo de 2024 la entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. vende en escritura pública autorizada por el notario José Ramon Recatalá Moles al número 1672 de su protocolo la finca registral número 2.845/B del Registro de la propiedad nº 1 de Málaga a la entidad CELA PROPERTIES, S.L. , domiciliada en Madrid, calle Bárbara de Braganza, 11-1 izquierda.; provista con CIF B-70790969, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Antonio Luís Reina Gutiérrez, el día 23 de febrero de 2024, bajo el número 1.444 de su protocolo.

II.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1.- Régimen jurídico.

En el presente Proyecto de Reparcelación se realizan las operaciones urbanísticas consistentes en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Será, de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 2015), la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA) y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, con carácter supletorio, así como las Bases de Actuación aprobadas por el Ayuntamiento de Málaga.

Asimismo, el presente Proyecto se adapta a las determinaciones que para este tipo de documentos exige el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Los criterios que se aplican para valorar, a los fines indicados, las fincas aportadas, derechos reales y personales constituidos sobre las mismas y las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deben demolerse, así como para valorar las fincas edificables resultantes, son los fijados legislación urbanística vigente, así como, lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RDRV) y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, junto con las Bases de Actuación y, en cualquier caso, supletoriamente se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, el artículo 9, b) de la reforma de la Ley Hipotecaria, se requiere para la realización de operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

2.- Tramitación.

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de equidistribución, y los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben someterse al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que no podrá ser inferior al plazo de información pública contenido en la normativa estatal sobre procedimiento común.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone en cuanto al trámite de audiencia y de información pública lo siguiente:

"Artículo 82 Trámite de audiencia.

1. Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre.

La audiencia a los interesados será anterior a la solicitud del informe del órgano competente para el asesoramiento jurídico o a la solicitud del Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, en el caso que éstos formaran parte del procedimiento.

2. Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.
3. Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.
4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.
5. En los procedimientos de responsabilidad patrimonial a los que se refiere el artículo 32.9 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, será necesario en todo caso dar audiencia al contratista, notificándole cuantas actuaciones se realicen en el procedimiento, al efecto de que se persone en el mismo, exponga lo que a su derecho convenga y proponga cuantos medios de prueba estime necesarios."

Artículo 83 Información pública.

1. El órgano al que corresponda la resolución del procedimiento, cuando la naturaleza de éste lo requiera, podrá acordar un periodo de información pública.
2. A tal efecto, se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde.

El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.

3. La incomparecencia en este trámite no impedirá a los interesados interponer los recursos procedentes contra la resolución definitiva del procedimiento.

La comparecencia en el trámite de información pública no otorga, por sí misma, la condición de interesado. No obstante, quienes presenten alegaciones u observaciones en este trámite tienen derecho a obtener de la Administración una respuesta razonada, que podrá ser común para todas aquellas alegaciones que planteen cuestiones sustancialmente iguales.

4. Conforme a lo dispuesto en las leyes, las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas, medios y cauces de participación de las personas, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley en el procedimiento en el que se dictan los actos administrativos."

El presente Proyecto de Reparcelación es objeto de tramitación de forma simultánea al establecimiento del sistema de actuación por compensación de PROPIETARIO UNICO, conforme al PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO del artículo 213 RGLISTA conforme a las siguientes determinaciones:

- a) Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo 214
- b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.
- c) Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.
- d) Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley y el artículo 191.
- e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 LISTA.

Las Bases de Actuación de transformación urbanística del ámbito fueron aprobadas inicialmente por resolución del Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de fecha 28 de julio de 2023, en la que se dispone su sometimiento a información pública, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de fecha 13 de septiembre de 2023 (BOP N° 175).

Finalizado dicho trámite, en virtud de resolución del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo de 14 de diciembre de 2023 se aprobaron definitivamente las Bases de Actuación, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 8 de marzo de 2024 (BOP N° 48) y se procedió a la práctica de nota marginal de afección de las parcelas incluidas en el ámbito conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/97, de lo cual se da cuenta conforme a las certificaciones registrales unidas al APARTADO V del presente documento.

El presente documento se presenta para su tramitación simultánea junto con el Proyecto de Urbanización, conforme a lo previsto en el apartado 5º del artículo 215 RGLISTA, bien, a la fecha del presente dicho documento fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 22 de marzo de 2024 como se da cuenta en los antecedentes de la memoria.

Establece la vigente normativa urbanística, en el artículo 92, apartado 2º LISTA segundo párrafo, el sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación "de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados" y a tal efecto la Administración actuante realizará los trámites de información pública y audiencia a propietarios y demás interesados de forma simultánea por plazo mínimo de 20 días en los términos previstos en el artículo 156 RGLISTA mediante:

- Anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, con el contenido que establece el apartado 2º del artículo 8 RGLISTA.
- Notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, es decir, la nota marginal de afección, y en los datos catastrales.

Además, los Servicios municipales deberán emitir un informe en el plazo de 1 mes sobre el contenido del Proyecto formulado y las alegaciones presentadas (apartado 4º de artículo 156 RGLISTA), en relación al cual establecen los apartados 6º y 7º:

- Si aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta en el documento formulado expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a 20 días, sin necesidad de nueva información pública.
- Si de las alegaciones presentadas y del informe anterior a emitir por los Servicios municipales se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de 15 días.
- Si estas modificaciones afectan sustancialmente al contenido general del texto formulado o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia por plazo de 20 días a todos los interesados en el expediente

La administración deberá resolver la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el plazo de 4 meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico y, en su caso, según dispone el apartado 5º del artículo 92 LISTA, transcurrido dicho plazo podrá entenderse aprobado por silencio:

"5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo."

Establece el artículo 157 RLISTA los particulares de la emisión del certificado del acto presunto y en su caso la aprobación del documento con condicionantes y demás particulares que deberá contener el acuerdo de resolución que deberá ser notificado y publicado en los términos siguientes:

"...3. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo. La Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo."

...

5. La Administración actuante denegará la aprobación del proyecto de reparcelación de forma motivada y por razones de legalidad. Además, podrá aprobar el proyecto con la condición de introducir motivadamente en él rectificaciones de errores materiales, de hecho, o aritméticos, debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para dar cumplimiento a esta condición. Conforme a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley, la Administración actuante sólo podrá denegar la ratificación del proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Compensación por razones de estricta legalidad.

6. El acuerdo de aprobación relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, y según el proyecto.

7. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 156 para los trámites de información pública y audiencia."

3.- Efectos.

Conforme lo dispuesto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDLg 7/2015) y el artículo 92.3 de la LISTA, la aprobación del Proyecto de Reparcelación produce los siguientes efectos jurídicos-administrativos y económicos:

- Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- Definición y adjudicación de las fincas que resulten de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.
- Distribución cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.
- Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.
- La exigibilidad de los saldos de la cuenta de liquidación provisional, a cuyo efecto, y respetando la distribución efectuada por el Proyecto, a los saldos se les da carácter preferente, se facilita su aplazamiento o fraccionamiento -cuando las circunstancias lo aconsejen- y se permite la compensación de los saldos adeudados con la cesión de terrenos previo acuerdo entre los interesados. Los saldos se entienden provisionales y a buena cuenta, y son exigibles, aunque se aprecien errores u omisiones o se estimen procedentes rectificaciones, las cuales se tendrán en cuenta, en su caso, en la cuenta de liquidación definitiva.
- La exención de impuestos: Las operaciones reparcelatorias quedan exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la condición de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- La afección a los créditos por pago de costes de urbanización.

4.- Documentación.

Las determinaciones mínimas que contendrá dicho Proyecto de Reparcelación serán las previstas en el artículo 148 a 154 RGLISTA y a tal efecto en el presente documento se compone de los siguientes:

- Apartado I.- MEMORIA, redactada conforme a las determinaciones del artículo 149, 151 y 153 RGLISTA a la cual se incorporan las indemnizaciones y la cuenta de liquidación provisional.
- Apartado II.-FINCAS APORTADAS. Relación de titulares de bienes y derechos afectos al expediente y descripción de las fincas de origen en los términos previstos en el artículo 150 RGLISTA.

- Apartado III.- FINCAS RESULTANTES: Descripción de las fincas o parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo, conforme a la propuesta de adjudicación justificada en la memoria del documento, en los términos previstos en el artículo 152 RGLISTA.

- Apartado IV.- FINCAS DE CESION OBLIGATORIA adjudicadas a la Administración correspondientes a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación como de sistemas generales y locales, de cesión obligatoria y gratuita, en los términos previstos en el artículo 152 RGLISTA.

- Apartado V.- ANEXO comprensivo de la documentación complementaria a la memoria acreditando la práctica de nota marginal de afección de las parcelas del ámbito, las tasaciones y valoraciones de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse, los informes de Validación Gráfica Alternativa del ámbito y de las parcelas resultantes y cesiones obligatorias.

- Apartado VI. - PLANOS: A los efectos previstos en el artículo 154 RLISTA, se incorpora la siguiente documentación planimétrica en formato pdf y dwg con la siguiente nomenclatura:

1. Plano de situación.
2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable.
3. Plano de zonificación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente la ordenación pormenorizada.
4. Plano de estructura de la propiedad, identificando las fincas aportadas, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
6. Plano de parcelas de cesión obligaría al Ayuntamiento.
7. Plano superpuesto de fincas aportadas sobre resultantes.

- Apartado VI. - GEORREFERENCIACION: Se incorporan los archivos GML con la representación georreferenciada de las fincas aportadas, las de resultado y de cesiones conforme a lo dispuesto en el apartado 2º artículo 154 RGLISTA.

A tal efecto, la resolución conjunta de 7 de octubre de 2020 de la DG de Seguridad Jurídica y de fe Pública y de la DG del catastro por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y los requisitos de intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad que establece en su apartado Decimocuarto:

"Decimocuarto. Supuestos de reordenación de la propiedad y otros análogos, efectuados mediante expediente administrativo.

1. Delimitación cartográfica de ámbito o Unidad de ejecución objeto del expediente administrativo.

a) En los expedientes administrativos que impliquen una reordenación de la propiedad, o supuestos análogos, en los ámbitos de ejecución previamente determinados conforme a la normativa aplicable, es requisito esencial que la delimitación perimetral externa de dichas unidades o ámbitos de ejecución, que se corresponde con el perímetro exterior de las fincas resultantes, sean privativas o demaniales, se defina previamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, de modo que dicha delimitación respete a su vez la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas.

b) Las identificaciones cartográficas y descriptivas del ámbito o Unidad de ejecución, así como de todas las fincas resultantes, podrán ser realizadas con anterioridad al inicio del expediente administrativo o como un trámite más dentro del mismo, al objeto de hacer posible la asignación de la referencia catastral a cada una de las fincas resultantes del procedimiento administrativo de reordenación de la propiedad.

A tal efecto, debe tenerse presente que cuando la actuación administrativa afecte sólo parcialmente a alguna de las parcelas que hayan de integrarse en la misma, será necesario que la representación gráfica que se aporte identifique y determine gráficamente tanto la superficie afectada por el expediente como la referida a la parte excluida, siempre respetando la delimitación perimetral externa de las parcelas afectadas.

c) La previa definición cartográfica del perímetro exterior de la Unidad de actuación administrativa es elemento necesario para definir y encajar posteriormente los recintos de las fincas resultantes de forma coherente a su descripción alfanumérica, para la asignación de referencia catastral a los mismos y para la obtención del informe de validación gráfica positivo en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, el cual puede sustituir al informe previo catastral en los casos de inmatriculación mediante representación gráfica georreferenciada alternativa a que se refiere el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Todo ello posibilita la adecuada coordinación de los inmuebles resultantes entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

....

3. Consideraciones adicionales en algunos casos específicos.

A) Expedientes de reparcelación y parcelación. Cuando proceda la inmatriculación de alguna de las fincas aportadas al expediente de equidistribución en los términos establecidos en la legislación hipotecaria, no será necesario aportar su representación gráfica catastral o alternativa, bastando con la delimitación perimetral de la Unidad en los términos expresados anteriormente.

No obstante, las fincas afectadas que se encuentren ya inscritas en el Registro de Propiedad conforme a su representación gráfica, habrán de ser incluidas en la Unidad de actuación administrativa conforme a la descripción resultante de su inscripción, sin perjuicio de su modificación de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria. En caso de aportación parcial, el resto excluido habrá de ser determinado también mediante su representación gráfica.

Cuando para practicar la inscripción registral se haya optado por la agrupación instrumental de todas las fincas afectadas por el expediente de equidistribución para su posterior división como fincas independientes, no será necesaria la inscripción previa de la representación gráfica de la misma, sin perjuicio de la observancia en su descripción del criterio antes expresado en relación con la delimitación cartográfica de la Unidad conforme a lo dispuesto en el artículo 9 letra b) de la Ley Hipotecaria, al objeto de proceder a la inscripción y coordinación de las fincas resultantes.

A los terrenos destinados a viales y equipamientos públicos resultantes del proyecto de equidistribución les será asignada una referencia catastral asociada a un recinto gráfico."

Por tanto, al Proyecto de Reparcelación se ha incorporado un único Informe de Validación Gráfica Alternativa del ámbito con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando sobre el cual se ha realizado la representación georreferenciada de las fincas resultantes con aprovechamiento lucrativo y de cesión obligatoria al Ayuntamiento, incorporándose los archivos GML correspondientes.

Además, se han aportado los archivos GML de las parcelas segregadas de la Finca aportada 2 y Finca Aportada 3 de la cual se solicita la inmatriculación que no se encuentra catastrada.

III.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

1.-Ámbito y situación urbanística de los terrenos.

El Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo" tiene una superficie según la ficha Urbanística del Sector de 16.667,00m²s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, para la realización del Plan Especial de Reforma Interior, la superficie real es de 16.704,92m²s, y sobre el que se desarrolla el presente documento.

Los terrenos que ocupa el Sector El Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo", se encuentran situados en la zona oeste de la ciudad de Málaga, en un enclave totalmente consolidado, junto a una de las vías urbanas de mayor importancia de la ciudad, la Avenida de Velázquez, y la estación de metro de Puerta Blanca.

La parcela se encuentra ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, y en la actualidad tiene un uso comercial, presentando los siguientes límites:

- Al Noreste con Calle El Gordito.
- Al Noroeste con Calle Alejandro Dumas.
- Al Suroeste con Conjunto residencial Parque María Luisa.
- Al Sureste con Avenida de Velázquez.

2.- Zonificación.

Los terrenos objeto del sistema de actuación, según la situación y emplazamiento que se detalla en el Documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga quedaron calificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y desarrollado conforme al PERI aprobado definitivamente, correspondiéndole los siguientes parámetros urbanísticos:

DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"							
PARAMETROS	FICHA PGOU				FICHA PERI		
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	16.667,00				16.704,92		
DOMINIO PÚBLICO LOCAL (m ² s)					70,00		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL				RESIDENCIAL		
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	1,300				1,300		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	21.667,10				21.716,40		
REPARTO DE USOS:	CP	%	TECHO	UUA	%	TECHO	UUA
RESIDENCIAL LIBRE	1,00	44,98%	9.746,17m ² t	9.746,17uua	44,98%	9.768,34m ² t	9.768,34uua
RESIDENCIAL PROTEGIDO	0,17	19,28%	4.176,93m ² t	710,08uua	19,28%	4.186,43m ² t	711,69uua
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	1,10	35,74%	7.744,00m ² t	8.518,40uua	35,74%	7.761,62m ² t	8.537,78uua
TOTALES		100,00%	21.667,10m ² t	18.974,65uua	100,00%	21.716,40m ² t	19.017,82uua
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA)	18.974,65				19.017,82		
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,1385				1,1385		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.077,18				17.044,31		
CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.897,46				1.901,78		
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00				71,73		

Se inserta cuadro de la ordenación pormenorizada del PERI:

USOS LUCRATIVOS							
PARCELA	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	COEF. EDIF.	ALTURA MÁXIMA	Nº VIV.	TIPOLOGÍA	CALIFICACION
RE-1	814,00	4.186,43	5,143	B+7	50	OA-2	RESIDENCIAL PROTEGIDO
RE-2	1.547,35	9.768,34	6,313	B+7	108	OA-2	RESIDENCIAL LIBRE
ST/E	632,00	7.761,62	12,281	B+13	---	OA-2	SERVICIOS TERCIARIOS / EMPRESARIALES
TOTAL	2.993,35	21.716,39	1,300	---	158	---	
USOS NO LUCRATIVOS							
PARCELA	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	COEF. EDIF.	ALTURA MÁXIMA	Nº VIV.	TIPOLOGÍA	CALIFICACION
ZV	6.319,34	---	---	---	---	---	ZONA VERDE PÚBLICA
VIARIO	7.392,23	---	---	---	---	---	ZONA VIARIA
TOTAL	13.711,57	---	---	---	---	---	
TOTAL SECTOR	16.704,92	21.716,39	1,300		158		

IV.- DERECHOS APORTADOS.

IV.1.-Interesados y titulares afectados (art. 149.c) del RGLISTA).

Son interesados en el expediente reparcelatorio los determinados en el art. 147 RGLISTA cuyas circunstancias que se detallan en el APARTADO II del presente documento.

En cuanto a la estructura de la propiedad, se constató en informe emitido durante la tramitación de PERI que además de la Finca aportada 1 hoy propiedad de CELA PROPERTIES, S.L., que constituye el 97,8449% de la superficie del ámbito existían otras propiedades municipales:

Además, existen dos propiedades municipales:

-La finca aportada 2, registral F.R. 12187, de 3.428,50 m², expropiada en su día por el Ayuntamiento, se corresponde en gran parte con el equipamiento educativo Virgen de Belén, bien E-155, GIP 54062, respecto de la cual se encuentra dentro del ámbito del SUNC-R-LO.10 una superficie de 290 m²s que constituye el 1,7360% de la superficie del ámbito.

- La finca aportada 3 se trata de una parcela de dominio público según informe del Servicio de Patrimonio Municipal que, constata la existencia de una superficie de 70,00 m²s procedente de las cesiones del Plan Parcial del sector Virgen de Belén, que constituye el 0,4190% de la superficie del ámbito.

Se inserta cuadro resumen de las fincas aportadas, su afección, constancia registral y catastral.

APORTADA	PROPIETARIOS	REGISTRO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	AFECCION	SUPERFICIE REAL	
						m2s	%
1	CELA PROPERTIES, S.L.	F.R. 2845/B	0020201UF602S0001LG	17.106,91m ²	Total	16.344,92	97,8449%
2	AYTO. MÁLAGA (Propiedad)	F.R. 12187	0021802UF602S0001AG	3.428,50m ²	Parcial	290,00	1,7360%
3	AYTO. MÁLAGA Dominio Publico	-----	0021802UF602S0001AG	-----	Parcial	70,00	0,4190%
TOTAL PROPIETARIOS						16.704,92	100,0000%
10% AM AYTO						---	---
EXCESOS AYTO						---	---
TOTAL SECTOR						16.704,92	100,0000%

En el APARTADO II del presente documento se describen las parcelas aportadas y los titulares de bienes y derechos afectos a reparcelación, así como las cargas correspondientes y su compatibilidad o no con el planeamiento vigente.

IV.2.- Criterios de valoración (art. 149.c RGLISTA).

Establece la vigente legislación urbanística andaluza, en los artículos 92 y 93 LISTA y 145 del RGLISTA que, para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán primero los que resulten del acuerdo entre todos los propietarios que participan en la gestión y, en su defecto, la aplicación de los criterios previstos por la legislación general pertinente; en cualquier caso, los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

Además, el régimen de la reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización económica sustitutoria, si se dan las circunstancias recogidas en el artículo 92.4 LISTA:

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

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

A continuación, se inserta el cuadro explicativo con la determinación de los aprovechamientos adjudicables a cada propietario en función de la superficie aportada:

APORTADA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE REAL		DERECHOS APORTADOS	
		m2s	%	uuaa	%
1	CELA PROPERTIES, S.L.	16.344,92	97,8449%	16.747,17	88,0604%
2	AYTO. MÁLAGA (Propiedad)	290,00	1,7360%	297,14	1,5624%
3	AYTO. MÁLAGA Dominio Publico	70,00	0,4190%	0,00	0,0000%
TOTAL PROPIETARIOS		16.704,92	100,0000%	17.044,31	89,6228%
10% AM AYTO		---	---	1.901,78	10,0000%
EXCESOS AYTO		---	---	71,73	0,3772%
TOTAL SECTOR		16.704,92	100,0000%	19.017,82	100,0000%

V.- FINCAS O DERECHOS RESULTANTES.

V.1.- Criterios de valoración de las fincas o derechos resultantes (art. 149.d) del RGLISTA).

El presente expediente se refiere a un Proyecto de Reparcelación de equidistribución de beneficios y cargas, siendo el criterio de valoración para los aprovechamientos urbanísticos urbanizados de los distintos usos urbanísticos previstos en el Plan Especial de Reforma Interior el establecido en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) considerándolo, a los solos efectos de su valoración, en situación básica de suelo urbanizado que no está edificado que:

"..cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación".

Este criterio remite al artículo 37 del TRLSRU, para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

En cuanto a la fijación de dichos coeficientes de ponderación debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 135, apartado 2º b) RGLISTA:

"2. El principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados es de aplicación tanto a los instrumentos de ordenación como a los instrumentos de ejecución. Con esta finalidad:

(...) b) Los instrumentos de ejecución atenderán a los criterios de equidistribución de beneficios y cargas desarrollados en el presente Título."

Para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, establece el artículo 145.1.c) del RGLISTA señala entre otros criterios:

"1.- Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios siguientes:

...

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución o ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Para ello, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada."

Por otro lado, el artículo 52, apartado 1º b) RGLISTA establece:

"Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general. Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio."

En cuanto a la legislación estatal en materia de suelo, para valorar las fincas edificables resultantes hay que atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante, RV), en el cual hay una norma específica para valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, el artículo 27, apartado 1º RV dice así:

"1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento."

En el caso de usos distintos al de vivienda protegida, la valoración de usos y tipologías obliga a considerar el distinto "valor de repercusión del suelo para cada uso y tipología", así la aplicación del art. 52 apartado 1º b) RGLISTA y la remisión del artículo 27.1 RV al método de valoración del artículo 22 del RV que, en sus apartados 1º y 2º lo siguiente:

"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

En cuanto a la fecha a la que deben referirse las valoraciones, se aplica el apartado 2.a) del artículo 34 del TRLSRU:

"Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive".

Y precisamente este apartado 1.a) del artículo 34 del TRLSRU establece:

"La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados".

A la fecha del presente la actualización del módulo de VPO (artículo 19 RD91/2020) aprobado en virtud de Decreto-Ley 3/2024 de 6 de febrero no es aplicable toda vez que la fecha de la valoración debe referirse según apartado 1.a) y 2a) del artículo 34 del TRLSRU a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive, que en este caso, es la aprobación inicial de las Bases de Actuación con fecha 28 de julio de 2023 ya que el procedimiento simplificado implica la tramitación simultánea de la iniciativa y la reparcelación.

Tal como señala el artículo 37 del TRLSRU, para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado "...se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler."

En el caso del uso de vivienda protegida deben aplicarse «los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio», según la expresión del art. 52.1.b) del Reglamento de la LISTA.

El artículo 24 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía (en adelante Decreto 91/2020, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 establece que el precio máximo del suelo para uso de viviendas protegidas no podrá superar el 15 % de su precio máximo de venta.

El artículo 4 del Real Decreto 3.148/78 por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda establece que se entenderá por superficie útil la superficie construida multiplicada por el coeficiente 0,80.

En cuanto al valor de repercusión de suelo del uso de vivienda protegida, aplicando los criterios expuestos en el apartado V.1, debe entenderse que, propiamente hablando, no se trata de un apartamento completo o criterio distinto al de los apartados 1º y 2º art. 22 RV, sino de, aplicar dicha norma considerando los concretos «parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio».

En el presente caso, debe tenerse en cuenta los siguientes valores:

	Módulo básico	Coef. Territorial	Coef. Régimen	Coeficiente paso	Precio	Repercusión 15%	Valor medio
Régimen Especial (50%)	760	1,45	1,5	0,8	1.322,40	198,36 €	
Régimen General (25%)	760	1,45	1,7	0,8	1.498,72	224,81 €	221,50 €
Precio Limitado (25%)	760	1,45	2	0,8	1.763,20	264,48 €	

V.2 Valoración y ponderación de los derechos resultantes.

Aplicando los criterios del apartado V.1 y conforme a los estudios de mercado actualizados que han permitido determinar una relación correcta y actual entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología, el presente Proyecto de Reparcelación incorpora los siguientes coeficientes:

VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS					
USO		EDIFICABILIDAD	VALOR	Coef.Pond.	APROVECHAMIENTO
		m2t			uuaa
RE1	VPO	4.186,43	221,50	0,257	1.074,51
RE-2	V.LIBRE	9.768,34	863,00	1,00	9.768,34
ST/E	TERCIARIO	7.761,62	600,00	0,70	5.396,26
TOTAL		21.716,39			16.239,11

Como consecuencia de la aplicación de los anteriores valores, el presente el Proyecto de Reparcelación se propone el reparto de aprovechamientos que se resumen en el siguiente cuadro:

APORTADA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE REAL		DERECHOS APORTADOS		APROVECHAMIENTOS PONDERADOS	
		m2s	%	uuaa	%	uuaa	%
1	CELA PROPERTIES, S.L.	16.344,92	97,8449%	16.747,17	88,0604%	14.300,23	88,0604%
2	AYTO. MÁLAGA (Propiedad)	290,00	1,7360%	297,14	1,5624%	253,72	1,5624%
3	AYTO. MÁLAGA Dominio Publico (Expropiacion)	70,00	0,4190%	0,00	0,0000%	0,00	0,0000%
TOTAL PROPIETARIOS		16.704,92	100,0000%	17.044,31	89,6228%	14.553,96	89,6228%
10% AM AYTO		---	---	1.901,78	10,0000%	1.623,91	10,0000%
EXCESOS AYTO		---	---	71,73	0,3772%	61,25	0,3772%
TOTAL SECTOR		16.704,92	100,0000%	19.017,82	100,0000%	16.239,11	100,0000%

VI.- FINCAS RESULTANTES. – SUPERFICIES A ADJUDICAR.

VI.1.- Criterios de adjudicación (art. 149.d) del RGLISTA).

Con carácter general, se aplican los criterios que resultan del art. 145 del RGLISTA:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios que participan en la gestión, los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

En los casos en que proceda indemnizar a sus titulares se aplicarán los criterios previstos en la legislación estatal para la valoración de los bienes y derechos aportados. Este mismo criterio será de aplicación para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios de estas.

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución o ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

Para ello, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

d) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así se justifique. Idénticos criterios se seguirán para la adjudicación del aprovechamiento urbanístico del subsuelo, cuando no esté ligado al resto de la parcela o finca de resultado.

A dichos efectos, cuando los aprovechamientos urbanísticos del subsuelo no estén expresamente desvinculados por el proyecto de reparcelación, se entenderán atribuidos al adjudicatario de la parcela.

e) La entrega a la Administración actuante del aprovechamiento, en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación, se llevará a cabo en vivienda protegida cuando sea preceptivo reservar edificabilidad residencial para dicho destino conforme al artículo 61.5 de la Ley.

Se adjudicarán a la Administración actuante, además de las fincas o parcelas correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, las resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito de la actuación o unidad de ejecución, o bien directamente al titular de un derecho a integrarse en el ámbito de actuación o unidad de ejecución previamente reconocido conforme a lo previsto en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación.

En el APARTADO IV del presente documento se recoge la descripción y demás particulares de las parcelas a ceder al Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en el apartado f del artículo 145 RGLISTA conforme a los siguientes usos según el PERI:

CESIONES OBLIGATORIAS			
ADJUDICATARIO	PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
AYTO. DE MALAGA	ZV	ZONA VERDE	3.473,68m ²
	ZV.1	ZONA VERDE C.I.-1	831,00m ²
	ZV.2	ZONA VERDE C.I.-2	914,35m ²
	ZV.3	ZONA VERDE C.I.-3	1.100,31m ²
	VIAL 1	VIARIO	3.490,21m ²
	VIAL 2	VIARIO	2.801,31m ²
	VIAL 3	VIARIO	187,18m ²
	VIAL DE SERVICIO	VIARIO	913,53m ²
	TOTAL VIARIO		
TOTAL CESIONES			13.711,57m ²

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

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

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación.

i) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario.

De resultar este acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

VI.2.- Criterios establecidos en las Bases de Actuación.

El presente Proyecto de Reparcelación recoge la adjudicación de parcelas en aplicación de los criterios establecidos en los apartados anteriores y lo establecido en las Bases de Actuación para la adjudicación de las parcelas resultantes entre los titulares con derecho a adjudicación, conforme a los siguientes **criterios de valoración de las fincas resultantes**:

"1.- Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en terrenos en proporción a los bienes y derechos aportados. Se procurará siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, que las fincas

adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

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

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

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

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

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

5.- Toda la superficie que con arreglo a la ordenación pormenorizada sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.

6.- Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra."

VI. 3.- Adjudicación propuesta. Constitución de Complejos inmobiliarios.

En el presente caso, existen varias tipologías para el uso Residencial Libre, Residencial VPP y Servicios Terciarios-Empresariales.

El presente Proyecto de Reparcelación recoge la adjudicación de parcelas en aplicación de los criterios establecidos en los apartados anteriores, por lo que, se ha procedido a efectuar la adjudicación de las parcelas resultantes entre los titulares con derecho a adjudicación. Se inserta cuadro con la propuesta de adjudicación de las parcelas con aprovechamiento lucrativo:

ADJUDICATARIO	RESULTANTE	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	APROV.	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS	Nº VIV.	TIPOLOGÍA	CALIFICACION
		m2s	m2t	m ² /m ² s	uuaa				
AYTO. DE MÁLAGA	C.I-1 Elemento 1 (R1)	814,00	4.186,43	5,143	1.074,51	B+7	50	OA-2	RESIDENCIAL PROTEGIDO
CELA PROPERTIES, S.L.	C.I-2 Elemento 1 (R2)	1.547,35	9.768,34	6,313	9.768,34	B+7	108	OA-2	RESIDENCIAL LIBRE
	C.I-3 Elemento 1 (ST/E)	632,00	7.761,62	12,281	5.396,26	B+13	---	OA-2	SERVICIOS TERCIARIOS / EMPRESARIALES
	TOTAL	2.179,35	17.529,96	8,044	15.164,60		108		
TOTAL SECTOR		2.993,35	21.716,39	0,138	16.239,11		158		

En el presente caso, se propone la adjudicación al Ayuntamiento de Málaga de la parcela R 1 destinada a vivienda protegida y se constituye el correspondiente complejos inmobiliarios **C.I. 1 para la cesión de las zonas de espacios libres públicos ZV1** que corresponde al Ayuntamiento de Málaga.

Para ello se propone la monetización de parte del 10%AM municipal a compensar por su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. En el PERI se establece como parcela mínima la propia parcela, no pudiendo adjudicarse la totalidad del 10%AM, ni en la parcela RE-2 ni en la ST/E.

Por otro lado, CELA PROPERTIES, S.L. resulta adjudicataria de la parcela edificable del elemento 1 del CI 2 / R-2 (Residencial Libre) y del elemento 1 CI 3/ ST/E asumiendo las correspondientes diferencias de adjudicación a compensar al Ayuntamiento de Málaga y se constituyen los correspondientes complejos inmobiliarios **C.I. 2 y C.I. 3 para la cesión de las zonas de espacios libres públicos ZV2 y ZV3** que corresponde al Ayuntamiento de Málaga.

Establece el apartado 5º del artículo 26 del RDLg 7/2015 en cuanto a la constitución de dichos conjuntos inmobiliarios lo siguiente:

"5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación."

Se inserta la descripción de dichos complejos inmobiliarios.

PARCELA C.I.-1										
ELEMENTO	PORCION		USO		SUPERFICIE M2 SUELO		TECHO MÁXIMO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL ELEMENTO COMÚN	CUOTA DE MANTENIMIENTO EN EL ELEMENTO COMÚN
	Nº	Nº	NOMBRE	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE				
ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA										
1	1	RE-1	APARCAMIENTO	VIV. PROTEGIDA	814,00		4.186,43	50	74,74%	100,00%
	2	ZV.1	APARCAMIENTO	-----	831,00	-----				
CESIONES: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA										
2	ZV.1		-----	ESP. LIBRE	-----	831,00	-----	-----	25,26%	0,00%
TOTAL PARCELA C.I.-1					1.645,00		4.186,43	50	100,00%	100,00%
PARCELA C.I.-2										
ELEMENTO	PORCION		USO		SUPERFICIE M2 SUELO		TECHO MÁXIMO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL ELEMENTO COMÚN	CUOTA DE MANTENIMIENTO EN EL ELEMENTO COMÚN
	Nº	Nº	NOMBRE	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE				
ADJUDICATARIO: CELA PROPERTIES, S.L.										
1	1	RE-2	APARCAMIENTO	VIV. LIBRE	1.547,35		9.768,34	108	81,43%	100,00%
	2	ZV.2	APARCAMIENTO	-----	914,35	-----				
CESIONES: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA										
2	ZV.2		-----	ESP. LIBRE	-----	914,35	-----	-----	18,57%	0,00%
TOTAL PARCELA C.I.-2					2.461,70		9.768,34	108	100,00%	100,00%

PARCELA C.I.-3										
ELEMENTO	PORCION		USO		SUPERFICIE M2 SUELO		TECHO MÁXIMO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL ELEMENTO COMÚN	CUOTA DE MANTENIMIENTO EN EL ELEMENTO COMÚN
Nº	Nº	NOMBRE	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE				
ADJUDICATARIO: CELA PROPERTIES, S.L.										
1	1	ST/E	APARCAMIENTO	SERV. TERCIARIOS/ EMPRESARIALES	632,00		7.761,62	---	68,24%	100,00%
	2	ZV.3	APARCAMIENTO	---	1.100,31	---	---	---		
CESIONES: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA										
2	ZV.3		---	ESP. LIBRE	---	1.100,31	---	---	31,76%	0,00%
TOTAL PARCELA C.I.-3					1.732,31		7.761,62	---	100,00%	100,00%

VI.- COMPENSACIONES Y GASTOS.

VI.1.- Compensaciones económicas por diferencias de adjudicación.

Bajo este concepto se incluyen las compensaciones correspondientes a los excesos o defectos de adjudicación que se hayan producido, cualquiera que sea su cuantía conforme a las Bases de Actuación.

En el presente caso, se plantea la reparcelación económica de parte del aprovechamiento correspondiente al 10%AM que no se puede materializar mediante la adjudicación de parcela independiente y ello conforme a la valoración que se acompaña al presente documento. A continuación, se inserta cuadro con el resumen las diferencias de adjudicación y las valoraciones correspondientes:

PROPIETARIO	ADJUDICABLE		ADJUDICADO		DIFERENCIAS		
	uuaa	%	uuaa	%	uuaa	Euros	
CELA PROPERTIES, S.L.	14.300,23	88,0604%	15.164,60	93,3832%	864,20	664.018,16	
AYTO. MÁLAGA	PROPIEDAD	253,72	1,5624%	0,00	0,0000%	-253,72	-152.960,18
	10%	1.623,91	10,0000%	1.074,51	6,6168%	-549,40	-474.132,20
	EXCESOS	61,25	0,3772%	0,00	0,0000%	-61,25	-36.925,79
	TOTAL	1.938,88	11,9396%	1.074,51	6,6168%	-864,37	-664.018,16
TOTAL SECTOR	16.239,11	100,0000%	16.239,11	100,0000%	0,00	0,00	

UUAa con cargas (Aprov. subjetivo y excesos) 14.615,20 uuaa

VALOR UUAa URBANIZADO 863,00 €/uuaa

REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN 260,13 €/uuaa

VALOR UUAa SIN URBANIZAR 602,87 €/uuaa

VI.2.- Coste de las obras de urbanización.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDLg 7/2015), en línea con la tradición del Derecho urbanístico preexistente, determina en su artículo 18, apartado 1º que las actuaciones de transformación urbanística comportan una serie de deberes legales:

"1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7, 1, a) comportan los siguientes deberes legales:

...

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas

prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse."

El artículo 95 LISTA indica que la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en dicha ley y los desarrollados reglamentariamente en el artículo 189 RGLISTA que establece los siguientes conceptos que tendrán la consideración de gastos de urbanización:

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de urbanización comprende el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. La ejecución material de las obras incluiría:

1.º Obras de vialidad, que comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

2.º Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.

3.º Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

4.º Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.

5.º Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.

6.º Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.

7.º Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación y conforme al régimen previsto a ejecutar o en el sistema de actuación previsto para su desarrollo y ejecución, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo. También quedarán comprendidos dentro de los costes de obras de urbanización las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos o, en su defecto, con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

8.º Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística.

b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.

c) Gastos de gestión del sistema, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.

2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.

4.º Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.

d) Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.

e) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195.

f) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado 1 hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3. Los gastos de gestión del sistema de actuación habrán de estar expresamente justificados y no podrán exceder el diez por ciento del total de los gastos de urbanización."

VI.3.- Gastos de indemnización de plantaciones, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse. Indemnización por servidumbres o derechos de arrendamiento.

Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no se acomoden a la actuación proyectada se considerarán gastos de urbanización y se valorarán independientemente del terreno, conforme a las reglas de expropiación forzosa, y su importe será satisfecho a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

a) Edificaciones.

En relación a la finca aportada 1, se ha procedido a la demolición **previa** de las instalaciones de Automóviles Portillo, en virtud del EXPEDIENTE: LOBRAS –2023-3877, siendo que el Proyecto de urbanización ya contempla la demolición de las mismas como coste de urbanización.

b) Obras de urbanización ejecutadas por la Administración.

En virtud del Convenio suscrito el 14 de Julio de 2.010 entre Inmuebles Portillo, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para la cesión anticipada y autorización de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutar la prolongación de C/ Gordito hasta su conexión con calle Alejandro Dumas. Dicho documento se incorpora como anexo al presente.

Según el PERI, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria celebrada el 27 de septiembre de 2.023, se hace referencia a la ejecución de la Calle Gordito por parte del Ayuntamiento de Málaga, aportando una medición de la calle de 2.984 m2 y una valoración de la actuación, considerando un coste de 101 €/m2, de 301.384 m2.

A los efectos de verificar el el importe a abonar. se emitió informe del departamento de Infraestructuras verificando que la medición de la calle ejecutada es la que se desprende de los planos del proyecto

redactado en su día, y no la aportada por el PERI, y, por tanto, la valoración final de la misma debe ser la resultante de dicho proyecto, es decir, los **395.000 euros (Base de Licitación sin IVA) que constituirían el presupuesto del proyecto.**

c) Servidumbres incompatibles

Los gastos de indemnización de servidumbres o arrendamientos incompatibles con el planeamiento o su ejecución que por esa causa deban extinguirse se valorarán con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

En el presente caso, las Fincas aportadas 1 y 2 están gravadas con una **servidumbre para el paso de personas y vehículos**, descrita como una franja de terreno de ocho metros de anchura desde la Carretera General de Málaga a Cádiz por el lindero Este y ello por razón de su procedencia, que en su día constituida sobre la registral 26.680, propiedad de Inmuebles Portillo, en favor de la finca resto de la cual se segrega, finca registral 11.116, propiedad de Franquelo, Sociedad Anónima.

Solicitada certificación registral del predio dominante, se constata que la finca registral FR 11.116, no se encuentra vigente al haber sido aportada al Proyecto de compensación del SUP-LO -3 "Guadaljaire", y así consta según inscripción 6ª de la registral 11.116. Dicha certificación se incorpora al Anexo del presente Proyecto de Reparcelación.

Actualmente, sobre el lindero este referenciado en las fincas aportadas se ha ejecuta un vial público que se corresponde con el trazado de la Calle Gordito y, en consecuencia, procede la cancelación de dicha servidumbre que de facto hoy constituye un vial público que además será sustituido por el viario previsto en el PERI, por lo que a los presentes efectos se valora en 0,00 Euros.

El fundamento dicha valoración, o en su caso, la no indemnización por sustitución de las infraestructuras previstas en la urbanización ha sido refrendado por la Jurisprudencia, así, la STSJ de Navarra de 10 de mayo de 2002 (JUR 2002/187927) afirmó, en su Fundamento de Derecho Tercero, en un supuesto de extinción de servidumbres de paso y de luces y vista que: *"Vistos los fundamentos del recurso y la naturaleza del acto impugnado, es evidente que ningún pronunciamiento ha de contenerse en el fallo sobre si se han extinguido los derechos de servidumbre de paso y de luces y vista. No obstante, también la resolución del T.A.N. da explicación sobre la innecesaridad de la primera, al tener la finca de los actores acceso a un camino público, y el mantenimiento de la segunda al retranquearse las alineaciones según el proyecto a la distancia exigida. En el mismo sentido se pronuncia el perito que ha informado en autos que, respondiendo a lo que hemos considerado cuestión verdaderamente discutida, estima que "no corresponde valoración indemnizatoria en estos supuestos."*

En el mismo sentido se ha manifestado el Tribunal Supremo, en la STS de 25 de octubre de 2001 (RJ 2001/8387), al establecer: *"Por lo que se refiere a la no valoración de la servidumbre de paso constituida a favor de la recurrente, y que como consecuencia de la reparcelación impugnada se extingue, cabe afirmar que, hay una previsión simbólica respecto de las servidumbres extinguidas como se hace constar en el apartado d) de la escritura de Protocolización del Proyecto en el apartado referente a la extinción de servidumbres, previsión que es del siguiente tenor «No obstante en la presente Reparcelación las servidumbres de paso son incompatibles con el Planeamiento. Ya con las calles existentes en la actualidad todas las fincas que nos ocupan tienen acceso desde ellas. Y mucho más accesibles será cuando se completen los viales marcados por el Plan General en el desarrollo del futuro Proyecto de Urbanización. Con todo, y en la cuenta de liquidación, para cumplir con la Ley se reseñarán cantidades indemnizatorias, aunque sean mínimas y de tipo simbólico». La previsión simbólica de la servidumbre cuestionada está justificada, pues como consecuencia de la reparcelación el derecho de servidumbre si bien se ha extinguido, pero el acceso a la finca de la recurrente no sólo no se ha visto disminuido, sino que se ha facilitado y potenciado"*.

d) Extinción de contrato de arrendamiento incompatible.

A la fecha del presente, se encuentra extinguido el contrato de arrendamiento en su día suscrito con Hiper Asia Líder, S.L. y que motivó la inscripción de las obras ejecutadas en virtud de licencia concedida en precario y con carácter provisional, sin derecho a indemnización.

Dicho contrato de arrendamiento y su resolución expresa se incorpora al anexo del presente proyecto junto con la licencia de demolición de las instalaciones referidas y la parcela esta expedida.

VI.4.- Gastos de redacción de los proyectos y gastos de gestión y tramitación de los mismos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 189 RGLISTA se consideran gastos de urbanización los gastos de redacción de los proyectos que serán considerados como gastos de proyecto y adecuados al conjunto de propietarios afectados para su reintegro a quienes lo anticiparon.

Respecto a los gastos de gerencia, asesoramientos y otros ordinarios de funcionamiento de la Junta se han incluido en la cuenta de liquidación provisional, habiendo sido aprobados ya en el presupuesto, y todo ello, por supuesto, sin perjuicio de lo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva.

VI.5.- Contratación de las obras de urbanización.

Conforme a las Bases de actuación el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización conforme al principio de publicidad, transparencia y libre concurrencia y en cuanto a las formalidades y contenido mínimo del contrato de obras de urbanización se estará a lo dispuesto en el apartado 2º de dicha base.

VII.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El apartado 1 a) del Artículo 65 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RD/Lg 7/2015) establece la obligación de los propietarios del ámbito de adoptar las medidas oportunas en orden a la publicidad registral de este deber de conservación de la urbanización, por el predominante interés público que protege con el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de conservar la urbanización, en los términos que dispone el Artículo 1º del Real Decreto 1093/1997 ya que constituye un acto urbanístico inscribible en el Registro de la Propiedad.

La constitución de esta entidad urbanística está prevista en la **Base de Actuación 21** y conforme a lo dispuesto en el artículo 98 LISTA y el artículo 152 RGLISTA, se indica a continuación la cuota de participación que asumen las parcelas con aprovechamiento lucrativo para su constancia registral:

ADJUDICATARIO	RESULTANTE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO		CUOTA CONSERVACION
		m2t	uuaa	%	%
AYTO DE MÁLAGA	C.I.-1 Elemento 1 (R1)	4.186,43	1.074,51	6,6168%	6,6168%
CELA PROPERTIES, S.L.	C.I.-2 Elemento 1 (R2)	9.768,34	9.768,34	60,1532%	60,1532%
	C.I.-3 Elemento 1 (ST/E)	7.761,62	5.396,26	33,2300%	33,2300%
	TOTAL	17.529,96	18.306,13	93,3832%	93,3832%
TOTAL SECTOR		21.716,39	16.239,11	100,0000%	100,0000%

VIII.- AFECCIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

VIII.1.- Cuenta de liquidación provisional.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD/Lg 7/2015), determina en su artículo 18, apartado 6º que, las actuaciones de transformación urbanística comportan una serie de deberes

quedando afectos los terrenos reparcelados, con carácter de garantía real, hasta la recepción de las obras de urbanización.

Dichos importes, provisionales y a buena cuenta de la ejecución de las obras de urbanización y demás obligaciones urbanísticas, se desglosan a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE
1.- PLAN ESPECIAL	
1.1.- HONORARIOS TECNICOS	55.500,00 €
1.2.- EDICTOS Y PUBLICACIONES	3.500,00 €
1.3.- SEGURO DE CAUCION AVAL PERI (Estimación 4 años)	15.613,38 €
TOTAL	74.613,38 €
2.- ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA	
2.1.- HONORARIOS TRAMITACION CONVENIO	4.800,00 €
2.2.- EDICTOS Y PUBLICACIONES (Estimación)	600,00 €
2.3.- REGISTRO: NOTA MARGINAL AFECCION (Estimacion)	200,00 €
2.4.- HONORARIOS TASACIONES/VALORACIONES	4.500,00 €
TOTAL	10.100,00 €
3.- PROYECTO DE REPARCELACION	
3.1.- HONORARIOS TECNICOS	23.000,00 €
3.2.- HONORARIOS JURIDICOS	5.300,00 €
3.3.- GEORREFERENCIACION	490,00 €
3.4.- EDICTOS Y PUBLICACIONES (Estimación)	600,00 €
3.5.- REGISTRO: INSCRIPCION (Estimación)	15.000,00 €
TOTAL	44.390,00 €
4.- PROYECTO DE URBANIZACION	
4.1.- HONORARIOS REDACCION PU	99.000,00 €
4.2.- EDICTOS Y PUBLICACIONES (Estimación)	600,00 €
4.4.- DIRECCION OBRA	40.000,00 €
TOTAL	139.600,00 €
5.- OBRAS DE URBANIZACION	
5.1.- OBRAS INTERNAS DE URBANIZACION	1.720.591,09 €
5.2.- CARGAS EXTERNAS	570.534,55 €
5.3.- DERECHOS DE ACOMETIDA	3.146,09 €
5.4.- TASA CONTROL DE CALIDAD	29.035,68 €
TOTAL	2.323.307,41 €
6.- INDEMNIZACIONES	
6.1. DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y PROYECTO (Estimacion)	630.000,00 €
6.2. CARGA INTERNA LOCAL EQUIPAMIENTO SOCIAL	434.599,42 €
6.3. TASA LICENCIA DEMOLICION	25.200,00 €
TOTAL	1.089.799,42 €
7.-CONSERVACION URBANIZACION	
7.1.- MANTENIMIENTO (Estimación 2 años)	91.075,20 €
TOTAL	91.075,20 €
8.- VARIOS	
8.1.- VARIOS (Estimación 2 años)	29.035,68 €
TOTAL	29.035,68 €
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	3.801.921,09 €
9.- INDEMNIZACIÓN CALLE GORDITO	395.000,00 €
TOTAL GASTOS Y COSTES	4.196.921,09 €

Este importe ha sido redistribuido en función del aprovechamiento asignado a cada parcela resultante, a fin de incluir la afección a la cuenta de liquidación provisional por parcela, y la asignación de la cuota de participación en la conservación de las parcelas de resultado:

Parcela	Elemento	Techo	Cp.	uu.aa.	% Conservacion	% Cargas	C.L.P
C.I.-1	RE-1	4.186,43	0,257	1.074,51	6,6168%	0,0000%	0,00 €
	ZV.1	0,00	-	0,00			
Total sin cargas de urbanización (10% AM)		4.186,43		1.074,51	6,6168%	0,0000%	0,00 €
C.I.-2	RE-2	9.768,34	1,00	9.768,34	60,1532%	66,8369%	2.541.084,90 €
	ZV.2	0,00	-	0,00			
C.I.-3	ST/E	7.672,39	0,70	5.396,26	33,2300%	33,1631%	1.260.836,20 €
	ZV.3	0,00	-	0,00			
Total afecto a cargas de urbanización		17.440,73		15.164,60	93,3832%	100,0000%	3.801.921,09 €
TOTAL		21.627,16		16.239,11	100,0000%	100,0000%	3.801.921,09 €

La cuenta de liquidación provisional expresa el balance, resumen o resultado del proceso compensatorio, con carácter provisional y a buena cuenta del cumplimiento de todas las obligaciones y deberes urbanísticos correspondientes, en los términos previstos en el artículo 153 RGLISTA que establece:

"Artículo 153 Cuenta de liquidación provisional.

- 1. La cuenta de liquidación provisional contendrá la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización.*
- 2. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo las cargas totales de la actuación entre todas las resultantes de ésta, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico. Excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el instrumento de ordenación urbanística, o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, así como, en su caso, en las bases de actuación, con objeto de compensar las situaciones diferenciales que se reporten para determinadas fincas o parcelas y que supongan un valor de repercusión distinto respecto de otras del mismo ámbito. Dicha situación diferencial habrá de justificarse adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de estudio de mercado avalado por sociedad de tasación, otros servicios de tasación o por profesionales homologados.*
- 3. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 151, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización.*
- 4. Se incluirán también como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios que mantengan sus edificaciones por compatibilidad con el instrumento de ordenación.*
- 5. La cuenta de liquidación establecerá un saldo provisional, de tal manera que, de resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva.*

Igualmente, se insertan los particulares de la afección por propietario al saldo de la cuenta de liquidación provisional, teniendo en cuenta las diferencias de adjudicación e indemnizaciones previstas:

ADJUDICATARIO	RESULTANTE	CARGAS DE URBANIZACION		INDEMNIZACION	DIFERENCIA ADJUDICACION	SALDO
		Euros	%	Euros	Euros	Euros
AYTO DE MÁLAGA	C.I.-1 Elemento 1 (R1)	0,00 €	0,0000%	-395.000,00 €	-664.018,16 €	-1.059.018,16 €
CELA PROPERTIES, S.L.	C.I.-2 Elemento 1 (R2)	2.541.084,90 €	66,8369%			
	C.I.-3 Elemento 1 (ST/E)	1.260.836,32 €	33,1631%			
	TOTAL	3.801.921,21 €	100,0000%	395.000,00 €	664.018,16 €	4.860.939,37 €
TOTAL SECTOR		3.801.921,09 €	100,0000%	0,00 €	0,00 €	3.801.921,21 €

Se inserta cuadro de correspondencias de los aprovechamientos adjudicados en relación a las fincas de origen:

APORTADA (%)		RESULTANTE (%)		
66,17%	10%AYTO	C.I.-1 Elemento 1 (R1)	1.074,51	100,00%
68,31%	FINCA APORTADA 1	C.I.-2 Elemento 1 (R2)	9.768,34	100,00%
31,69%	FINCA APORTADA 1	C.I.-3 Elemento 1 (ST/E)	4.531,89	83,98%
100,00%	Compensacion economica FINCA APORTADA 2	C.I.-3 Elemento 1 (ST/E)	253,72	4,70%
100,00%	Compensacion economica EXCESOS	C.I.-3 Elemento 1 (ST/E)	61,25	1,13%
33,83%	Compensacion economica Resto 10%AM	C.I.-3 Elemento 1 (ST/E)	549,40	10,18%

VIII.2.- Cuenta de liquidación definitiva.

Su contenido tendrá efectos únicamente económicos, sin afectar a la titularidad de los terrenos, se regula en el art. 165 RGLISTA y tendrá lugar una vez finalizadas las obras de urbanización y se haya producido la recepción de la obra de urbanización por parte de la Administración actuante.

La cuenta de liquidación definitiva tendrá el mismo contenido que el exigido para la cuenta de liquidación provisional y tendrá en cuenta la incorporación de los siguientes conceptos:

- Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación del proyecto de equidistribución.
- Los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.
- Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación.
- La regularización del saldo definitivo de los interesados que cancelaron la carga conforme a lo previsto en el artículo 164.

Para su tramitación, siendo el presente caso de reparcelación voluntaria únicamente será necesario que su promotor notifique a la Administración actuante la cuenta de liquidación definitiva y un certificado comprensivo de su aprobación por la totalidad de los afectados por la reparcelación.

IX.- CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES DEL REAL DECRETO 1093/1997 E INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

Teniendo en cuenta que la referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan Especial que se ejecuta se han incorporado los particulares de los datos de la relación de propietarios y fincas aportadas (APARTADO II) y la subsiguiente relación de adjudicaciones (artículo 7.1 del RD 1093/1997), se incorpora la documentación planimétrica (artículo 7.12 del RD 1093/1997) para su archivo en el Registro de la Propiedad.

En la descripción de las fincas aportadas (APARTADO II) se solicita la rectificación de la extensión superficial o de los linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva en los casos que se advierte error (artículo 8 del RD 1093/1997) y la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución (art. 8.2 del RD 1093/1997).

- Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
- Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
- Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11. En el presente caso no existen titulares de derechos reales de hipoteca.
- Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. También se expresan las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
- Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

Se ha procedido a la confección del correspondiente plano de las fincas de resultado (Art. 7.12 del RD 1093 /1997), toda vez que, al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

En aquellos casos en que se desconoce cualquier dato registral y se supone que hay una carencia de inscripción se solicita la inmatriculación (Art. 8.1 del RD 1093/1997).

Se solicita la rectificación de la extensión superficial o de los linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva en los casos que se advierte error (Art. 8.1 del RD 1093/1997).

Se solicita la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución (Art. 8.2 del RD 1093/1997).

En el supuesto de fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución en que constan inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, que sean compatibles con las determinaciones del planeamiento se solicita del Sr. Registrador el traslado, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen.

Se solicita la rectificación de datos descriptivos y la cancelación de derechos incompatibles en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, cuando así procede.

En las fincas de resultado (APARTADO III) se incluye la afección al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, de todas las fincas que, no siendo de dominio y uso público, quedan afectas al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto y al importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar, afección cuya constancia registral se solicita. Igualmente, se establece la cuota que se le atribuya para el mantenimiento de las obras de urbanización una vez se constituya la entidad de conservación.

Igualmente, se incluyen los siguientes particulares:

- Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras, tal y como resulta de la doble relación.
- Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.
- Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1 del RD.
- Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

En cuanto al **documento inscribible** referido en los artículos 2 y 3 del Real Decreto 1093/97, establece el Artículo 158 RGLISTA que, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de ratificación del proyecto de reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad previa certificación expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

La certificación incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todos los afectados en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

La certificación se expedirá de oficio por el órgano que ostente, conforme a la normativa aplicable, la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. El interesado podrá solicitarla en cualquier momento, debiéndose expedir en el plazo improrrogable de quince días a partir del siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

Igualmente, deberá procederse a la actualización catastral que se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, en la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

En Málaga, a 3 de julio de 2024.

EL EQUIPO REDACTOR

URBA ASESORES

HCP

APARTADO II.- RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS. PROPIETARIOS E INTERESADOS. CARGAS, EDIFICACIONES Y DERECHOS COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y OPERACIONES DE MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS QUE SON NECESARIAS.

De conformidad con lo establecido en los artículos 92 LISTA y el artículo 147 RGLISTA, a continuación, se relacionan las circunstancias particulares de los titulares registrales e interesados notificados del expediente de reparcelación.

A) Titulares de fincas aportadas y derechos de aprovechamiento:

- **CELA PROPERTIES, S.L.** es titular de la finca aportada 1, que constituye el 97,8449% de la superficie del ámbito. Dicha entidad está domiciliada en Madrid, calle Bárbara de Braganza, 11-1 izquierda.; provista con CIF B-70790969, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, el día 23 de febrero de 2024, bajo el número 1.444 de su protocolo. Comparece representada por Manuel Rodríguez Acosta Márquez, en su calidad de apoderado solidario de dicha mercantil cargo en virtud de escritura de poder especial otorgada por el órgano de administración de la compañía con fecha 19 de marzo de 2024 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, con el número 2.158 de su protocolo.

- **AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, como titular de las fincas aportadas 2 y 3 que constituyen el 1,7360% y 0,4190% de superficie del ámbito. Con domicilio en Avda. Cervantes, nº 4, provisto con CIF nº P2906700F.

B) La administración actuante. El Excmo. Ayuntamiento de Málaga cuyas circunstancias ya se han indicado al ser titular de parcelas en el ámbito del sector.

A los efectos previstos en la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se deja constancia del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98.3 a los efectos de declarar que, sobre las fincas aportadas, según manifiestan sus titulares, no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

Según los títulos aportados, con las correcciones procedentes y con referencia al plano de información incluido en el presente proyecto, la descripción de las fincas originarias aportadas es la que sigue a continuación:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Aportación de finca de suelo	1
--	----------

Titular	CELA PROPERTIES, S.L.
Título	Por título de compraventa en escritura pública de 21 de marzo de 2024, autorizada por el notario José Ramón Recatalá Moles al número 1672 de su protocolo.
Descripción	URBANA: Parcela de terreno de secano, que procede en su origen del Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el partido de Arrajanal, del término municipal de Málaga, hoy Avenida de Velázquez, noventa y cuatro, de la ciudad de Málaga, hoy según título y certificación catastral descriptiva y gráfica sita en Avenida de Velázquez nº 92. Linda: por el Norte, con resto de la finca de que se segrega; por el Este, con el Haza de Ahumada; por el Sur, con la carretera de Málaga a Cádiz, y por el Oeste, con terrenos de don Leopoldo de la Maza y Jaleo. Mide una extensión superficial de dos hectáreas, sesenta y siete áreas, treinta y dos centiáreas y cuarenta y un decímetros cuadrados, hoy reducida tras diversas segregaciones a diecisiete mil ciento seis metros y noventa y un decímetros cuadrados. Las tierras del Haza de Ahumada con las que linda la parcela por el Este están separadas por una acequia en toda su extensión longitudinal.
Superficie	Consta registralmente de una extensión superficial de 17.106,91 m ² , si bien, su superficie real, tras reciente medición, es de 16.344,92 m² , solicitando del Sr. Registrador la rectificación de la superficie, en virtud del art. 8 del Real Decreto 1093/1997.
Inscripción registral	Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº1 de Málaga, al Tomo 2538, libro 479, folio 100, de la Finca registral nº 2.845/B de la sección 3ª, inscripción 1ª.
Referencia catastral	0020201UF602S0001LG
Afección urbanística	En sesión ordinaria celebrada por el consejo rector de la gerencia municipal de urbanismo, Obras e Infraestructuras, el día 9 de noviembre de dos mil veintitrés y aprobada en sesión de 14 de diciembre de dos mil veintitrés, se acuerda proceder a la afección real de la finca de este número y otra más perteneciente a este distrito Hipotecario, totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución "SUNC R LO 10 "Portillo", al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
Cargas Incompatibles que se extinguen	Por razón de su procedencia con un derecho real de Servidumbre de paso, constituida sobre la finca número 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, y <u>en favor del resto de la finca de donde se segrega la misma, inscrita en el tomo 667, folio 231 finca número 11.116</u> , inscripción 1ª. Esta servidumbre no tiene cargas y ha sido valorada en cinco mil pesetas. La entidad Portillo y Compañía Sociedad Limitada, constituye sobre la finca número 26.680 y en favor del resto de la finca número 11.116, al folio 231 del tomo 667 moderno, propiedad de la entidad Franquelo, Sociedad Anónima, una SERVIDUMBRE DE PASO para personas y vehículos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segrega, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Málaga

	<p>a Cádiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz. Constituida en la inscripción 2ª de la antigua finca de la que se certifica, 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, mediante escritura otorgada el día seis de abril de mil novecientos sesenta y ocho, autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don José Manuel Ávila Pla.</p> <p>La presente servidumbre se extingue sin derecho a indemnización al estar prevista su sustitución por el viario a ejecutar en las obras de urbanización y según certificación registral el predio a favor del cual se estableció la servidumbre, no se encuentra vigente al haber sido aportada al Proyecto de compensación del SUP-LO -3 "Guadaljaire", según inscripción 6ª de la registral 11.116, por lo que, se solicita su CANCELACIÓN, no siendo necesario proceder a su valoración a estar prevista su sustitución por las obras de urbanización, al amparo lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto 1093/97.</p>
Edificaciones, construcciones, obras y plantaciones incompatibles sin derecho a indemnización.	<p>Sobre la finca en cuestión se encuentra una nave industrial conocida como "Cochera de Automóviles Portillo", en relación a la cual consta registralmente al margen de la inscripción 1ª de la finca de que se certifica, existe la siguiente nota marginal:</p> <p>Mediante certificación expedida por doña Victoria E. del Rio Florido, Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a virtud del Expediente de Obra Menor VE 4742-11, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la entidad Hiper Asia Líder S.L, con C.I.F número: B93124774, representada por don Junkai Lin, para conceder licencia de obras con carácter provisional para adaptación de nave a comercio y garaje vinculado en la finca de este número, conforme al proyecto visado el 14 de septiembre de 2011, Redactado por José Carlos Esteban Pagola, excepto planos 5/14 10/14 que es válido solo a efectos de la distribución del mobiliario de la zona de comercio, excepto los pasillos entre cajas registradoras que serán de 1,50 m de altura y conforme a anexo visado el 28 de diciembre de 2011 con la excepción de la zona de acceso desde el exterior al aparcamiento y local comercial, que será conforme a anexo visado el 13 de enero de 2012, estableciendo como Condición Especial de la licencia que ésta se concede, en precario y con carácter provisional, así como los usos deben cesar y las construcciones, obras e instalaciones autorizadas deben demolerse y restituirse los terrenos a su estado originario, a costa de la propiedad y sin derecho a indemnización, así como a renunciar al posible incremento del valor del terreno, en caso de expropiación, en el momento en que lo disponga el Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Practicada con fecha siete de marzo de dos mil doce.</p> <p>La nave industrial y las obras realizadas son incompatibles, siendo que a la fecha de la presente está prevista su demolición en virtud de licencia de demolición obtenida en el Expediente: LOBRAS –2023-3877.</p>
Arrendatarios	No existen arrendatarios, ni ocupantes.
Correspondencia	Su aprovechamiento se materializa en el elemento 1 (R2 del Complejo Inmobiliario CI 2 (68,31%) y el Elemento 1 (ST/E) del Complejo Inmobiliario C.I.-3 (31,69%).

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Aportación de finca de suelo	2
--	---

Titular	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
Título	Le corresponde el pleno dominio por título de expropiación Forzosa, en virtud de acta de pago y posesión extendida en Málaga el 26 de septiembre de 194, según inscripción primera.
Descripción	URBANA: trozo de terrenos PROCEDENTE EN SU ORIGEN DEL Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el Partido de Arraijanal, del término municipal de esta ciudad, que está situada en la calle Gordito. Clasificada S.U. Calificación Escolar que linda al Norte, en línea recta de 88 metros, con el Colegio Público Virgen de Belén, Sur, en línea recta de 18 metros con resto de la finca matriz, Este, en línea de 9 metros con la Avenida Virgen de Belén, y Oeste, en línea recta de 42 metros y otra curva de 25 metros, con resto de la finca matriz y, con una superficie de tres mil cuatrocientos veintiocho metros, cincuenta decímetros cuadrados.
Superficie	Consta registralmente de una extensión superficial de 3.428,50 m ² , si bien, dicha parcela no forma totalmente parte del ámbito.
Inscripción registral	Inscrita en el Registro de la Propiedad N° 1 de Málaga, al Tomo 2.195, libro 279, folio 204, de la Finca registral nº 12.187 , inscripción 1ª.
Referencia catastral	0021802UF602S0001AG
Afección urbanística	En sesión ordinaria celebrada por el consejo rector de la gerencia municipal de urbanismo, Obras e Infraestructuras, el día 9 de noviembre de dos mil veintitrés y aprobada en sesión de 14 de diciembre de dos mil veintitrés, se acuerda proceder a la afección real de la finca de este número y otra más perteneciente a este distrito Hipotecario, totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución "SUNC R LO 10 "Portillo", al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
Operaciones de modificación de entidades hipotecarias que son precisas para la formación de las fincas que han de ser incluida en la reparcelación	La presente finca no forma parte en su totalidad de la unidad de ejecución, por lo que es imprescindible la previa segregación de aquellas porciones que si son parte de la unidad y que figurarán como fincas aportadas: A) SEGREGACIÓN: Finca que se segrega y SE APORTA al presente Proyecto de Reparcelación: FINCA 2: URBANA: PROCEDENTE EN SU ORIGEN DEL Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el Partido de Arraijanal, del término municipal de esta ciudad, que está situada en la calle Gordito. Tiene una superficie de 290,00 m ² . Está compuesto de dos Porciones cuya descripción es la siguiente. Porción 1 Linda al Noreste con resto de finca matriz; al Sureste y Suroeste con Finca registral 2845/B o finca 1 de las aportadas al presente Proyecto y al Noroeste con calle Alejandro Dumas. Porción 2 Linda al Noreste con resto de finca matriz; al Sureste con dominio público municipal o finca 3 de las aportadas al presente Proyecto; al Suroeste y al Noroeste con Finca registral 2845/B o finca 1 de las aportadas al presente Proyecto.

	<p>B) RESTO de la FINCA MATRIZ: Tras la segregación efectuada la cabida de la finca se ve reducida en la superficie segregada, manteniendo sus linderos inalterables salvo al Suroeste que pasa a lindar, además, con la finca segregada.</p> <p>Se solicita al Sr. Registrador, practique las segregaciones indicadas y la rectificación de la descripción y linderos de la finca resto de la matriz, al amparo de lo preceptuado en el art. 8 del Real Decreto 1093/1997.</p>
Cargas compatibles que se trasladan por subrogación real	La finca descrita se encuentra libre de otras cargas, gravámenes y arrendatarios, así como al corriente en el pago de gastos de toda clase de comunidades, contribuciones e impuestos al día de la fecha, con excepción de la siguiente
Cargas Incompatibles que se extinguen	<p>Por razón de su procedencia con un derecho real de Servidumbre de paso, constituida sobre la finca número 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, y en favor del resto de la finca de donde se segrego la misma, inscrita en el tomo 667, folio 231 finca número 11.116, inscripción 1ª. Esta servidumbre no tiene cargas y ha sido valorada en cinco mil pesetas. La entidad Portillo y Compañía Sociedad Limitada, constituye sobre la finca número 26.680 y en favor del resto de la finca número 11.116, al folio 231 del tomo 667 moderno, propiedad de la entidad Franquelo, Sociedad Anónima, una SERVIDUMBRE DE PASO para personas y vehículos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segrego, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Málaga a Cádiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz. Constituida en la inscripción 2ª de la antigua finca de la que se certifica, 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, mediante escritura otorgada el día seis de abril de mil novecientos sesenta y ocho, autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don José Manuel Ávila Pla.</p> <p>La presente servidumbre se extingue sin derecho a indemnización al estar prevista su sustitución por el viario a ejecutar en las obras de urbanización y según certificación registral el predio a favor del cual se estableció la servidumbre, no se encuentra vigente al haber sido aportada al Proyecto de compensación del SUP-LO -3 "Guadaljaire", según inscripción 6ª de la registral 11.116, por lo que, se solicita su CANCELACIÓN, no siendo necesario proceder a su valoración a estar prevista su sustitución por las obras de urbanización, al amparo lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto 1093/97.</p>
Correspondencia	Los aprovechamientos de esta parcela son objeto de compensación económica sustitutoria y se materializan en el Elemento 1 (ST/E) del Complejo Inmobiliario C.I.-3.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Aportación de finca de suelo	3
--	----------

Titular	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
Título	No consta.
Descripción	Parcela de terreno de forma irregular con una superficie de 70,00 m2 que forma parte del Dominio Público Municipal (calle Gordito), cuya descripción se efectúa según plano por carecer de título inscribible y linda: al Noreste con calle Gordito; al Noroeste con Finca registral 12187 o finca 2 de las aportadas al presente Proyecto y al Sureste y Suroeste con Finca registral 2845/B o finca 1 de las aportadas al presente Proyecto.
Superficie	Tiene una superficie según reciente medición de 70,00 m2.
Inscripción registral	Se solicita al Sr. Solicitar inmatriculación por el artículo 8.1 Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, de normas complementarias sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.
Referencia catastral	Sin catastrar
Cargas compatibles que se trasladan por subrogación real	Libre de cargas.
Arrendatarios	No existen arrendatarios u ocupantes.
Correspondencia	Los aprovechamientos de esta parcela son objeto de compensación económica sustitutoria y se materializan en el Elemento 1 (ST/E) del Complejo Inmobiliario C.I.-3.

APARTADO III.- FINCAS ADJUDICADAS

De conformidad con lo establecido en artículo 92 LISTA, el artículo 145 del RGLISTA y las Bases de Actuación, a continuación, se procede a la descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria y concretamente, lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA		CI-1/RE 1
Constitución de complejo inmobiliario		
Descripción	PARCELA C.1. (RE-1): Parcela de terreno de forma rectangular destinada en subsuelo a aparcamiento y sobre rasante a uso residencial protegido y zona libre pública, de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Tiene una superficie de mil seiscientos cuarenta y cinco metros cuadrados (1.645,00 m ²). Son sus linderos: al Noreste, con Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto, al Sureste, con Complejo Inmobiliario C.I.-2/RE-2 resultante del presente Proyecto, al Noroeste con Vial 3 resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Vial 1 resultante del presente Proyecto.	
Superficie	Tiene una superficie de 1.645,00 m ² en relación a la cual: 1.-BAJO RASANTE: La porción de Subsuelo Edificio Residencial Protegido/RE-1 (cota +/- 0,00 descendente, tiene una superficie de 814,00 m ² s. La porción de subsuelo Zona Verde (cota -1,50 descendente) tiene una superficie de 831,00 m ² s. La superficie total BAJO RASANTE es de 1.645,00 m ² s. 2.- SOBRE RASANTE: La porción de sobre rasante Edificio Residencial Protegido/RE-1 (cota +/- 0,00 ascendente) tiene una superficie de 814,00 m ² . La porción de zona verde sobre rasante Zona Verde (cota -1,50 ascendente) tiene una superficie de 831,00 m ² s. La superficie SOBRE RASANTE es de 1.645,00 m ² s.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
CONSTITUCIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO. - La ordenación detallada contenida en el Planeamiento, prevé el destino de esta parcela en subsuelo a aparcamiento y sobre rasante a residencial protegido y zona verde pública. A fin de cumplimentar las previsiones del Planeamiento y poder proceder a adjudicar las fincas sobre las que se pueda materializar los aprovechamientos lucrativos y efectuar la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Málaga de los suelos dotacionales previstos en el planeamiento, SE CONSTITUYE UN COMPLEJO INMOBILIARIO con los siguientes elementos, que, si bien serán fincas independientes, físicamente estarán estrechamente ligadas porque sus elementos se superponen en el plano vertical.		
ELEMENTO NÚMERO UNO: Subsuelo y Edificio Residencial Protegido (RE-1)		
Adjudicatario	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.	
Descripción	De forma irregular, está compuesto por una porción bajo y sobre rasante y una porción bajo rasante, siendo la descripción de cada una de ellas como sigue: Porción 1.- Bajo y sobre rasante, con una superficie de 814,00 m² . De forma rectangular, son sus linderos: al Noreste y Sureste, cota -1,50 descendente, con Porción 2 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario y cota -1,50 ascendente, con ELEMENTO DOS del presente Complejo Inmobiliario, al Noroeste con Vial 3 resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Vial 1 resultante del presente Proyecto. Porción 2.- Bajo rasante (cota -1,50 descendente), con una superficie de 831,00 m² . De forma irregular, Son sus linderos: al Noreste, con Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto, al Sureste, con Complejo Inmobiliario C.I.-2/RE-2 resultante del presente Proyecto, al Noroeste con Vial 3 resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Porción 1 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario y Vial 1 resultante del presente Proyecto, lindando además en el plano vertical superior (cota - 1,50 ascendente) con el ELEMENTO DOS del presente Complejo Inmobiliario.	
Uso	RESIDENCIAL PROTEGIDA	

Techo Máximo	4.186,43 m2t.
Nº máximo viviendas	50
Nº mínimo aparcamientos	50
Aprovechamiento	1.074,51 uuaa.
Afección a la cuenta de liquidación provisional	0,00 €
Cuota de participación en cargas de urbanización	0,00%
Correspondencia	Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita de parte del 10 % A.M.
Cargas	Libre de cargas y gravámenes.
Cuota de conservación sobre elemento público	Corresponde a los propietarios de presente finca, ELEMENTO UNO (Subsuelo y Edificio Residencial Protegido/ RE-1), o terceros que de ellos traigan causa, asumir en una cuota del 100%, o en la proporción que se determine en el correspondiente título tras la edificación, en la conservación y mantenimiento de los elementos comunes del complejo Inmobiliario y del ELEMENTO DOS, de titularidad pública destinado a zona verde. La referida obligación comporta el deber de mantener, conservar y en su caso reparar a su costa los elementos comunes del complejo Inmobiliario y el ELEMENTO DOS, de titularidad pública destinado a zona verde, debiendo igualmente reparar a su cuenta cualquier daño o perjuicio producido en la futura edificación de sótano de este Elemento o que se pueda derivar de los mismos, por el uso público de la Zona Verde señalada, eximiendo en todo caso de responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
Cuota de participación en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación	El instrumento de planeamiento ha establecido la obligación legal de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, correspondiéndole a la presente finca una cuota de participación en la misma del 6,6168% .
Ejecución de los elementos de titularidad pública que coexisten en el Plano Vertical, con el presente Elemento de titularidad privada	Corresponderá al propietario del ELEMENTO UNO del Complejo Inmobiliario C.I.-2, en un 66,8369% y al propietario del ELEMENTO UNO del Complejo Inmobiliario C.I.-3 (ST/E), en un 33,1631 %, la ejecución del ELEMENTO DOS del Complejo Inmobiliario C.I.-1 (RE-1) de titularidad pública que constituyen el vuelo (cota-1,50 ascendente) y se destinan a Zona Verde, en los términos descritos por el PERI, esto es independientemente del desarrollo edificatorio y hasta su completa ejecución cuando se completen los proyectos edificatorios, debiendo definir el Proyecto de Urbanización las características técnicas a las que habrán de ajustarse en su ejecución.
ELEMENTO DOS: Zona Verde/ ZV1-RE.1 (cota -1,50 ascendente)	
Adjudicatario	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.
Descripción	Zona Verde Publica ZV1/RE.1 sobre rasante (cota -1,50 ascendente) con una superficie de 831,00 m2s. De forma irregular, Son sus linderos: al Noreste, con Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto, al Sureste, con Complejo Inmobiliario CI-2/RE-2 resultante del presente Proyecto, al Noroeste con Vial 3 resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Porción 1 del presente ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario y Vial 1 resultante del presente Proyecto, lindando además en el plano vertical inferior (cota -1,50 descendente) con la Porción 2 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario.
Superficie	831,00 m2s.
Uso	ZONA VERDE PÚBLICA.

Correspondencia	Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento aprobado.
Cargas	Libre de Cargas y Gravámenes
Elementos comunes del complejo inmobiliario	<p>Los ELEMENTOS COMUNES del Complejo Inmobiliario serán la estructura y las instalaciones necesarias para el drenaje del Elemento DOS. CUOTAS de participación en el complejo:</p> <p>-ELEMENTO UNO: Subsuelo y Edificio Residencial Protegido (RE- 1): Tiene una cuota de participación en el Elemento Común del Complejo inmobiliario del 74,74 % y en cuanto al mantenimiento y conservación de los elementos comunes del Complejo inmobiliario del 100,00%.</p> <p>-ELEMENTO DOS: Zona Verde ZV1/RE.1 (cota-1,50 ascendente). Tiene una cuota de participación en el Elemento Común del Complejo inmobiliario del 25,26 % y en cuanto al mantenimiento y conservación de los elementos comunes del Complejo inmobiliario del 0,00%.</p>
Régimen jurídico aplicable	Los elementos que componen el complejo inmobiliario descrito se regirán por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 de 21 de julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y normas complementarias, y por las excepciones y particularidades que constan en los Epígrafes precedentes.
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA		CI 2/RE 2
Constitución de complejo inmobiliario		
Descripción	PARCELA C.I. 2/ RE-2: Parcela de terreno de forma rectangular destinada en subsuelo a aparcamiento y sobre rasante a uso residencial libre y zona libre pública, de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Tiene una superficie de 2.461,70 m2. Son sus linderos: al Noreste, con Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto, al Sureste, con Complejo Inmobiliario C.I.-3/ST/E resultante del presente Proyecto, al Noroeste con Complejo Inmobiliario C.I.-1/RE1 resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Vial 1 resultante del presente Proyecto.	
Superficie	Tiene una superficie de 2.461,70 m2 en relación a la cual: 1.-BAJO RASANTE La porción de Subsuelo Edificio Residencial Libre/RE-2 (cota +/- 0,00 ascendente) tiene una superficie de 1.547,35. m2s. La porción de subsuelo Zona Verde (cota -1,50 descendente) tiene una superficie de 914,35 m2s. La superficie total BAJO RASANTE es de 2.461,70 m2s. 2.- SOBRE RASANTE: La porción de sobre rasante Edificio Residencial Libre/RE-2 (cota +/- 0,00 ascendente) tiene una superficie de 1.547,35 m2. La porción de zona verde sobre rasante Zona Verde (cota -1,50 ascendente) tiene una superficie de 914,35 m2s. La superficie SOBRE RASANTE es de 2.461,70 m2s.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
CONSTITUCIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO. - La ordenación detallada contenida en el Planeamiento, prevé el destino de esta parcela en subsuelo a aparcamiento y sobre rasante a residencial protegido y zona verde pública. A fin de cumplimentar las previsiones del Planeamiento y poder proceder a adjudicar las fincas sobre las que se pueda materializar los aprovechamientos lucrativos y efectuar la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Málaga de los suelos dotacionales previstos en el planeamiento, SE CONSTITUYE UN COMPLEJO INMOBILIARIO con los siguientes elementos, que, si bien serán fincas independientes, físicamente estarán estrechamente ligadas porque sus elementos se superponen en el plano vertical.		
ELEMENTO UNO: Subsuelo y Edificio Residencial Libre (RE-2)		
Adjudicatario	CELA PROPERTIES, S.L.	
Descripción	De forma irregular, está compuesto por una porción bajo y sobre rasante y una porción bajo rasante, siendo la descripción de cada una de ellas como sigue: Porción 1.- Bajo y sobre rasante , con una superficie de 1.547,35 m2s. De forma rectangular, son sus linderos: al Noreste, cota -1,50 descendente, con Porción 2 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario CI-2/RE-2 y cota -1,50 ascendente, con ELEMENTO DOS del presente Complejo Inmobiliario CI-2/RE-2 resultante del presente Proyecto, al Sureste con Complejo Inmobiliario C.I.-3 /ST/E resultante del presente Proyecto, al Noroeste con Complejo Inmobiliario C.I.-1/RE1 resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Vial 1 resultante del presente Proyecto. Porción 2.- Bajo rasante (cota -1,50 descendente), de forma rectangular, destinada a aparcamientos con superficie de 914,35 m2. Sus linderos son: al Noreste, Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto; al Suroeste, Porción 1 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario CI-2/RE-2; al Noroeste, con ELEMENTO UNO del Complejo CI-3/ST-E y al Suroeste, con ELEMENTO UNO del Complejo Inmobiliario CI-3/ST-E. En el plano vertical sobre rasante en el plano vertical superior (cota -1,50 ascendente) con el ELEMENTO DOS del presente Complejo Inmobiliario.	

Uso	RESIDENCIAL LIBRE
Techo Máximo	9.768,34 m2t.
Nº máximo viviendas	108
Nº mínimo aparcamientos	108
Aprovechamiento	9.768,34 uuua
Afección a la cuenta de liquidación provisional	2.541.084,90 €
Cuota de participación en cargas de urbanización	66,8369%
Correspondencia	Adjudicada en pleno dominio a CELA PROPERTIES, S.L en virtud del Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por aportación de la finca aportada 1.
Cuota de conservación sobre elemento público	Corresponde a los propietarios de presente finca, el ELEMENTO UNO (Subsuelo y Edificio Residencial Libre/RE-2), o terceros que de ellos traigan causa, asumir en una cuota del 100%, o en la proporción que se determine en el correspondiente título tras la edificación, en la conservación y mantenimiento de los elementos comunes del complejo Inmobiliario y del ELEMENTO DOS, de titularidad pública destinado a zona verde. La referida obligación comporta el deber de mantener, conservar y en su caso reparar a su costa los elementos comunes del complejo Inmobiliario y el ELEMENTO DOS (Zona Verde ZV-RE.2), de titularidad pública destinado a zona verde, debiendo igualmente reparar a su cuenta cualquier daño o perjuicio producido en la futura edificación de sótano de este Elemento o que se pueda derivar de los mismos, por el uso público de la Zona Verde señalada, eximiendo en todo caso de responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
Cuota de participación en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación	El instrumento de planeamiento ha establecido la obligación legal de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, correspondiéndole a la presente finca una cuota de participación en la misma del 60,1532% .
Ejecución de los elementos de titularidad pública que coexisten en el Plano Vertical, con el presente Elemento de titularidad privada	Corresponderá al propietario del ELEMENTO UNO (Subsuelo y Edificio Residencial Libre/ RE-2), la ejecución del ELEMENTO DOS (Zona Verde ZV-RE.2), de titularidad pública, en los términos descritos por el PERI, esto es independientemente del desarrollo edificatorio y hasta su completa ejecución cuando se completen los proyectos edificatorios, debiendo definir el Proyecto de Urbanización las características técnicas a las que habrán de ajustarse en su ejecución.
ELEMENTO DOS: Zona Verde/ ZV2-RE.2 (cota -1,50 ascendente)	
Adjudicatario	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.
Descripción	Zona Verde Publica ZV2/RE.2 sobre rasante (cota -1,50 ascendente) con una superficie de 914,35 m2s, sita en el del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, con superficie de 914,35 m2, constituida por el vuelo desde cota -1,50 ascendente, que linda: al Noreste, con Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto; al Sureste, con ELEMENTO DOS del Complejo Inmobiliario CI-3/ST-E; al Noroeste, con ELEMENTO DOS del Complejo Inmobiliario CI-1/RE-1 y al Suroeste, con ELEMENTO 1 del presente Complejo Inmobiliario CI-2/RE-2 resultante del presente Proyecto,, lindando además en el plano vertical inferior (cota -1,50 descendente) con la Porción 2 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario.
Superficie	914,35 m2s.
Uso	ZONA VERDE PUBLICA.

Correspondencia	Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento aprobado.
Cargas	Libre de Cargas y Gravámenes
Elementos comunes del complejo inmobiliario	Los ELEMENTOS COMUNES del Complejo Inmobiliario serán la estructura y las instalaciones necesarias para el drenaje del Elemento DOS. CUOTAS de participación en el complejo: -ELEMENTO UNO: Subsuelo y Edificio Residencial Protegido (RE- 2): Tiene una cuota de participación en el Elemento Común del Complejo inmobiliario del 81,43 % y en cuanto al mantenimiento y conservación de los elementos comunes del Complejo inmobiliario del 100,00%. -ELEMENTO DOS: Zona Verde ZV2/RE.2 (cota-1,50 ascendente). Tiene una cuota de participación en el Elemento Común del Complejo inmobiliario del 18,57% y en cuanto al mantenimiento y conservación de los elementos comunes del Complejo inmobiliario del 0,00%.
Régimen jurídico aplicable	Los elementos que componen el complejo inmobiliario descrito se regirán por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 de 21 de julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y normas complementarias, y por las excepciones y particularidades que constan en los Epígrafes precedentes.
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA		CI-3/ST-E
Constitución de complejo inmobiliario		
Descripción	PARCELA C.I. 3/ ST-E: Parcela de terreno de forma rectangular destinada en subsuelo a aparcamiento y sobre rasante a uso de servicios terciarios-empresariales y zona libre pública, de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Tiene una superficie de 1.732,31_m2. Son sus linderos: al Noreste, con Zona Verde (ZV) resultante del presente Proyecto, al Noroeste, con Complejo Inmobiliario CI-2/RE-2 resultante del presente Proyecto, al Sureste, con Vial de Servicio resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Vial 1 resultante del presente Proyecto	
Superficie	Tiene una superficie de 1.732,31 m2 en relación a la cual: 1.-BAJO RASANTE: Subsuelo Edificio de Servicios Terciarios-Empresariales/ST-E (cota +/- 0,00 descendente), tiene una superficie de 632,00 m2s. Subsuelo Zona Verde (cota -1,50 descendente) tiene una superficie de 1.100,31 m2s. La superficie total BAJO RASANTE es de 1.732,31 m2s. 2.- SOBRE RASANTE: Edificio de Servicios Terciarios-Empresariales/ST-E (cota +/- 0,00 ascendente) tiene una superficie de 632,00. Zona verde sobre rasante (cota -1,50 ascendente) tiene una superficie de 1.100,31 m2s. La superficie SOBRE RASANTE es de 1.732,31 m2s.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
CONSTITUCIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO. - La ordenación detallada contenida en el Planeamiento, prevé el destino de esta parcela en subsuelo a aparcamiento y sobre rasante a residencial protegido y zona verde pública. A fin de cumplimentar las previsiones del Planeamiento y poder proceder a adjudicar las fincas sobre las que se pueda materializar los aprovechamientos lucrativos y efectuar la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Málaga de los suelos dotacionales previstos en el planeamiento, y dando cumplimiento a la Resolución de la Dirección General de Registro y del Notariado de fecha 5 de Abril de 2006, SE CONSTITUYE UN COMPLEJO INMOBILIARIO con los siguientes elementos, que si bien serán fincas independientes, físicamente estarán estrechamente ligadas porque sus elementos se superponen en el plano vertical.		
ELEMENTO NÚMERO UNO: Subsuelo y Edificio de Servicios Terciarios-Empresariales (ST-E)		
Adjudicatario	CELA PROPERTIES, S.L.	
Descripción	De forma irregular, está compuesto por una porción bajo y sobre rasante y una porción bajo rasante, siendo la descripción de cada una de ellas como sigue: Porción 1.- Bajo y sobre rasante , con una superficie de 632,00 m2s. De forma rectangular, son sus linderos: al Noreste y Noroeste, cota -1,50 descendente, con Porción 2 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario CI-3/ST-E y cota -1,50 ascendente, con ELEMENTO DOS del presente Complejo Inmobiliario CI-3/ST-E resultante del presente Proyecto, al Sureste, con Vial de Servicio resultante del presente Proyecto, y al Suroeste, con Vial 1 resultante del presente Proyecto. Porción 2.- Bajo rasante (cota -1,50 descendente), de forma irregular, destinada a aparcamientos con superficie de 1.100,31 m2s. Sus linderos son: al Noreste, con Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto; al Sureste, con Vial de Servicio resultante del presente Proyecto, al Noroeste con Complejo Inmobiliario CI-2/RE-2 resultante del presente Proyecto, al Suroeste, con Vial 1 resultante del presente Proyecto, lindando además en el plano vertical superior (cota -1,50 ascendente) con el ELEMENTO DOS del presente Complejo Inmobiliario CI-3 (ST-E).	

Uso	SERVICIOS TERCIARIOS-EMPRESARIALES
Techo Máximo	7.761,62
Nº máximo viviendas	0
Nº mínimo aparcamientos	Según PERI
Aprovechamiento	5.396,26 uuaa
Afección a la cuenta de liquidación provisional	1.260.836,20 €
Cuota de participación en cargas de urbanización	33,1631%
Correspondencia	Adjudicada en pleno dominio a CELA PROPERTIES, S.L en virtud del Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, por aportación de la finca aportada 1 .
Cuota de conservación sobre elemento público	Corresponde a los propietarios de presente finca, el ELEMENTO NUMERO UNO: Subsuelo y Edificio de Servicio Terciario-Empresarial (ST-E), o terceros que de ellos traigan causa, asumir en una cuota del 100%, o en la proporción que se determine en el correspondiente título tras la edificación, en la conservación y mantenimiento de los elementos comunes del complejo Inmobiliario y del elemento NÚMERO DOS, de titularidad pública destinado a zona verde ZV3/ST-E. La referida obligación comporta el deber de mantener, conservar y en su caso reparar a su costa los elementos comunes del complejo Inmobiliario y el ELEMENTO DOS (ZV3/ST-E), de titularidad pública destinado a zona verde, debiendo igualmente reparar a su cuenta cualquier daño o perjuicio producido en la futura edificación de sótano de este Elemento o que se pueda derivar de los mismos, por el uso público de la Zona Verde señalada, eximiendo en todo caso de responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
Cuota de participación en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación	El instrumento de planeamiento ha establecido la obligación legal de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, correspondiéndole a la presente finca una cuota de participación en la misma del 33,2300% .
Ejecución de los elementos de titularidad pública que coexisten en el Plano Vertical, con el presente Elemento de titularidad privada	Corresponderá al propietario del ELEMENTO NUMERO UNO: Subsuelo y Edificio de Servicios Terciarios-Empresariales (ST-E), la ejecución del ELEMENTO DOS (ZV3/ST-E), de titularidad pública, en los términos descritos por el PERI, esto es independientemente del desarrollo edificatorio y hasta su completa ejecución cuando se completen los proyectos edificatorios, debiendo definir el Proyecto de Urbanización las características técnicas a las que habrán de ajustarse en su ejecución.
ELEMENTO DOS: Zona Verde ZV3/ST-E (cota -1,50 ascendente)	
Descripción	Zona Verde Publica ZV3/ST-E sobre rasante (cota -1,50 ascendente) con una superficie de 1.100,31 m2s, sita en el del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, constituida por el vuelo desde cota -1,50 ascendente, que linda al Noreste, con zona verde Zona Verde (ZV), resultante del presente Proyecto; al Sureste, Vial de servicio: al Noroeste, con ELEMENTO DOS del Conjunto Inmobiliario 2 y al Suroeste, con vial 1 y ELEMENTO UNO del presente Conjunto Inmobiliario (CI-3/ST-E) del presente Proyecto, lindando además en el plano vertical inferior (cota -1,50 descendente) con la Porción 2 del ELEMENTO UNO del presente Complejo Inmobiliario.
Superficie	1.100,31 m2s.
Uso	ZONA VERDE PÚBLICA.
Adjudicatario	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

Correspondencia	Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento aprobado.
Cargas	Libre de Cargas y Gravámenes
Elementos comunes del complejo inmobiliario	Los ELEMENTOS COMUNES del Complejo Inmobiliario serán la estructura y las instalaciones necesarias para el drenaje del Elemento DOS. CUOTAS de participación en el complejo: - ELEMENTO UNO: Subsuelo y Edificio de Servicio Terciario-Empresarial (ST-E): Tiene una cuota de participación en el Elemento Común del Complejo inmobiliario del 68,24% y en cuanto al mantenimiento y conservación de los elementos comunes del Complejo inmobiliario del 100,00%. - ELEMENTO DOS: Zona Verde ZV3/ST-E (cota-1,50 ascendente). Tiene una cuota de participación en el Elemento Común del Complejo inmobiliario del 31,76 % y en cuanto al mantenimiento y conservación de los elementos comunes del Complejo inmobiliario del 0,00%.
Régimen jurídico aplicable	Los elementos que componen el complejo inmobiliario descrito se regirán por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 de 21 de julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y normas complementarias, y por las excepciones y particularidades que constan en los Epígrafes precedentes.
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.

APARTADO IV.- CESIONES OBLIGATORIAS

En el siguiente apartado se procede a la descripción de las fincas adjudicadas al Ayuntamiento de Málaga en virtud de cesión obligatoria y gratuita conforme a lo dispuesto en el apartado f del artículo 145 RGLISTA.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Cesión de Zonas Verdes		ZV
Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		
Descripción	URBANA. – ZONA VERDE: Parcela ZV destinada a uso y dominio público, destinado a espacios libres y jardín público en el término municipal de Málaga, con los siguientes linderos: al Noreste con Vial 2 de la urbanización que lo separa del acerado de la Calle El Gordito de este término Municipal; al Noroeste con Vial 3 de la urbanización que lo separa de la Calle Alejandro Dumas; al Suroeste con los Complejos Inmobiliarios CI-1/RE-1, CI 2/RE-2 y CI-3/ST-E. y, al Sureste, con Vial de Servicio resultante del presente Proyecto.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
Uso	ZONA VERDE PUBLICA	
Superficie	3.473,68 m2.	
Edificabilidad	0,00 m2t.	
Título	Adjudicada al Ayuntamiento de Málaga , en pleno dominio, en virtud cesión obligatoria de terrenos destinados a dotaciones públicas y viario por el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.	
Cargas	Libre de cargas.	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios.	
Servidumbres	Libre de servidumbres.	
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Cesión de Viario Local		VIAL 1
Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		
Descripción	URBANA. – Vial 1: Parcela destinada a vial de uso y dominio público en el término municipal de Málaga, con los siguientes linderos: al Noroeste, con Calle Alejandro Dumas; al Suroeste, con límite del sector que lo separa de la urbanización Conjunto Residencial Parque María Luisa; al Noreste, con VIAL3, Complejos Inmobiliarios CI-1/RE-1, CI-2/RE-2 y CI-3/ST-E y Vial de Servicio. y, al Sureste, con Avenida de Velázquez.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
Uso	ZONA VIARIA	
Superficie	3.490,21 m2.	
Edificabilidad	0,00 m2t.	
Título	Adjudicada al Ayuntamiento de Málaga , en pleno dominio, en virtud cesión obligatoria de terrenos destinados a dotaciones públicas y viario por el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.	
Cargas	Libre de cargas.	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios.	
Servidumbres	Libre de servidumbres.	
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Cesión de Viario Local		VIAL 2
Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		
Descripción	URBANA. – Vial 2: Calle El Gordito: Parcela destinada a vial de uso y dominio público en el término municipal de Málaga, con los siguientes linderos: al Noroeste, con la Calle Alejandro Dumas. Al Suroeste, Vial 3 de la urbanización y con Zona Verde ZV de la urbanización. Al Noreste, con límite del sector que lo separa de la Calle El Gordito. Al Sureste, Vial de Servicio de la urbanización que lo separa de la Avenida de Velázquez.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
Uso	ZONA VIARIA	
Superficie	2.801,31 m2.	
Edificabilidad	0,00 m2t.	
Título	Adjudicada al Ayuntamiento de Málaga , en pleno dominio, en virtud cesión obligatoria de terrenos destinados a dotaciones públicas y viario por el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.	
Cargas	Libre de cargas.	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios.	
Servidumbres	Libre de servidumbres.	
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Cesión de Viario Local		VIAL 3
Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		
Descripción	URBANA. – Vial 3: Parcela destinada a vial de uso y dominio público en el término municipal de Málaga, con los siguientes linderos: Al Noroeste, con la Calle Alejandro Dumas. Al Suroeste, Vial 1 de la urbanización. Al Noreste, con Vial 2 de la Urbanización. Al Sureste, con parcela Complejo Inmobiliario CI-1/RE-1 y zona verde publica ZV de la urbanización.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
Uso	ZONA VIARIA	
Superficie	187,18 m2.	
Edificabilidad	0,00 m2t.	
Título	Adjudicada al Ayuntamiento de Málaga , en pleno dominio, en virtud cesión obligatoria de terrenos destinados a dotaciones públicas y viario por el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.	
Cargas	Libre de cargas.	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios.	
Servidumbres	Libre de servidumbres.	
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA Cesión de Viario Local		VIAL DE SERVICIO
Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		
Descripción	URBANA. – Vial 4: Parcela destinada a vía de servicio de la Avenida de Velázquez de uso y dominio público en el término municipal de Málaga, con los siguientes linderos: al Noroeste, con Complejo Inmobiliario CI-3/ST-E, zona verde publica ZV y Vial 2 de la urbanización. Al Suroeste, Vial 1 de la urbanización. Al Noreste, con límite del sector que lo separa de la prolongación con el vial de servicio de la Avenida de Velázquez. Al Sureste, con la Avenida de Velázquez.	
Georreferenciación	Se incorpora el IVGA con CSV DK7WP1E5QQMR04CW en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.	
Uso	ZONA VIARIA	
Superficie	913,53 m2.	
Edificabilidad	0,00 m2t.	
Título	Adjudicada al Ayuntamiento de Málaga , en pleno dominio, en virtud cesión obligatoria de terrenos destinados a dotaciones públicas y viario por el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-LO.10 "Portillo" del PGOU de Málaga, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.	
Cargas	Libre de cargas.	
Arrendatarios	Libre de arrendatarios.	
Servidumbres	Libre de servidumbres.	
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.	

APARTADO V.- ANEXO

CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la **Certificación** expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO UNO DE MÁLAGA CERTIFICA que en vista de la instancia suscrita en Málaga, el día veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, firmada electrónicamente por Doña Sandra Padilla Cespedes, para que expida certificación de dominio y cargas de conformidad con el artículo 5 del Real Decreto 1093/97 he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

P R I M E R O: Que una de las dos fincas que conforman el ámbito del SUNC R-LO.10 "Portillo", es en el Registro la número 12.187 -código registral único 29019000664186-, al folio 204, del tomo 2.195, Libro 279 de la Sección 3ª, y su descripción literalmente copiada tomada de su inscripción 1ª es la siguiente: URBANA: TROZO DE TERRENO procedente en su origen del Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el Partido de Arreijanál, del término municipal de esta Ciudad, que esta situada en la Calle Gordito. Clasificada: S.U.. Calificación escolar. que linda: Norte, en línea recta de ochenta y ocho metros, con el Colegio Público Virgen de Belén, Sur, en línea recta de dieciocho metros con resto de la finca matriz, Este, en línea recta de nueve metros con la Avenida Virgen de Belén, y Oeste, en línea recta de cuarenta y dos metros y otra curva de veinticinco metros, con resto de la finca matriz y, con una superficie de tres mil cuatrocientos veintiocho metros, cincuenta decímetros cuadrados.

S E G U N D O: Que el pleno dominio de la finca que se certifica aparece inscrito a favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA, por título de expropiación forzosa, en virtud del acta de pago y posesión extendida en Málaga, el día 26 de septiembre de 1994, según consta en la inscripción 1ª de la finca que se certifica.

T E R C E R O: Que la finca que se certifica aparece gravada con las siguientes cargas:

Por razón de su procedencia con un derecho real de Servidumbre de paso, constituida sobre la finca número 26680, al folio 35 del tomo 555 moderno, y en favor del resto de la finca de donde se segrego la misma, inscrita en el tomo 667, folio 231 finca número 11.116, inscripción 1ª. Esta servidumbre no tiene cargas y ha sido valorada en cinco mil pesetas. La entidad Portillo y Compañía Sociedad Limitada, constituye sobre la finca número 26.680 y en favor del resto de la finca número 11.116, al folio 231 del tomo 667 moderno, propiedad de la entidad Franquelo, Sociedad Anonima, una SERVIDUMBRE DE PASO para personas y vehiculos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segrego, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Malaga a Cadiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz. Constituida en la inscripción 2ª de la finca 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, mediante escritura otorgada el día seis de abril de mil novecientos sesenta y ocho, autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don Jose Manuel Avila Pla.

En sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, el día nueve de noviembre de dos mil veintitrés, y aprobada en sesión de catorce de diciembre de dos mil veintitrés, se acuerda proceder a la afección real de la finca de este número y otra finca más perteneciente a este Distrito Hipotecario, totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución "SUNC-R-LO.10 "Portillo"", al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. De la finca registral de este número que se certifica de tres mil cuatrocientos veintiocho metros con cincuenta decímetros cuadrados, expropiada en su día, y que se corresponde en gran parte con el equipamiento educativo Virgen del Belén, bien E-155, GIP 54062, se encuentra dentro del ámbito del SUNC-R-LO.10 una superficie de doscientos noventa metros



cuadrados, comprobándose además que dentro del sector, se encuentran setenta metros cuadrados de dominio público local procedente de las cesiones del Plan Parcial del Sector Virgen de Belén, sin que conste título a favor del Excmo Ayuntamiento de Málaga.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la precedente nota. En autoliquidación se declaró NO SUJETO. Málaga, a 13 de febrero de 2024.

C U A R T O: Que no existe presentado en el Diario de operaciones de esta oficina, documento alguno pendiente de despacho que con la citada finca se relacione.

Y cumplimentando lo solicitado, extendiendo esta certificación en Málaga a la fecha de la firma electrónica.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.



CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 1 a día siete de marzo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2290191293EAC788

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



C.S.V. : 2290191293EAC788

CERTIFICACION

El presente documento es una copia certificada de los documentos que se encuentran en el expediente de la causa...

DECLARACION DE LOS INTERESADOS

Yo, el/los abajo firmante/s, declaro/declaramos que los documentos que se encuentran en el expediente de la causa...

En fe de lo cual, yo, el/los abajo firmante/s, declaro/declaramos que los documentos que se encuentran en el expediente de la causa...



Yo, el/los abajo firmante/s, declaro/declaramos que los documentos que se encuentran en el expediente de la causa...



CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la **Certificación** expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO UNO DE MÁLAGA CERTIFICA que en vista de la instancia suscrita en Málaga, el día veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, firmada electrónicamente por Doña Sandra Padilla Cespedes, para que expida certificación de dominio y cargas de conformidad con el artículo 5 del Real Decreto 1093/97 he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: Que una de las dos fincas que conforman el ámbito del SUNC R-LO.10 "Portillo", es en el Registro la número 2.845-B -código registral único 29019000161883-, al folio 100, del tomo 2.538, Libro 479 de la Sección 3ª, y su descripción literalmente copiada tomada de su inscripción 1ª y 2ª es la siguiente: **URBANA:** Parcela de terreno de secano, que procede en su origen del Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el partido de Arraijanal, del término municipal de Málaga, hoy Avenida de Velázquez, noventa y cuatro, de la ciudad de Málaga, hoy según título y certificación catastral descriptiva y gráfica sita en Avenida de Velázquez nº92. Linda: por el Norte, con resto de la finca de que se segrega; por el Este, con el Haza de Ahumada; por el Sur, con la carretera de Málaga a Cádiz, y por el Oeste, con terrenos de don Leopoldo de la Maza y Jaleo. Mide una extensión superficial de dos hectáreas, sesenta y siete áreas, treinta y dos centiáreas y cuarenta y un decímetros cuadrados, hoy reducida tras diversas segregaciones a diecisiete mil ciento seis metros y noventa y un decímetros cuadrados. Las tierras del Haza de Ahumada con las que linda la parcela por el Este están separadas por una acequia en toda su extensión longitudinal.

SEGUNDO: Que el pleno dominio de la finca que se certifica aparece inscrito a favor de la entidad **INMUEBLES PORTILLO, SL**, por título de adjudicación, por excisión de sociedad, en virtud de la escritura otorgada en Málaga, el día 7 de septiembre de 2001, ante su Notario Don Joaquín Mateo Estévez y bajo el número 2789 de su protocolo, según consta en la inscripción 1ª de la finca que se certifica.

TERCERO: Que la finca que se certifica aparece gravada con las siguientes cargas:

Por razón de su procedencia con un derecho real de Servidumbre de paso, constituida sobre la finca numero 26680, al folio 35 del tomo 555 moderno, y en favor del resto de la finca de donde se segrego la misma, inscrita en el tomo 667, folio 231 finca numero 11.116, inscripción 1ª. Esta servidumbre no tiene cargas y ha sido valorada en cinco mil pesetas. La entidad Portillo y Compañía Sociedad Limitada, constituye sobre la finca numero 26.680 y en favor del resto de la finca numero 11.116, al folio 231 del tomo 667 moderno, propiedad de la entidad Franquelo, Sociedad Anonima, una SERVIDUMBRE DE PASO para personas y vehiculos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segrego, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Malaga a Cadiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz. Constituida en la inscripción 2ª de la finca 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, mediante escritura otorgada el dia seis de abril de mil novecientos sesenta y ocho, autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don Jose Manuel Avila Pla.

Mediante certificación expedida por doña Victoria E. del Rio Florido, Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a virtud del Expediente de Obra Menor VE 4742-11, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la entidad **Hiper Asia Líder S.L**, con C.I.F numero: B93124774, para conceder licencia de obras con carácter provisional para adaptación de nave a comercio y garaje vinculado en la finca de este numero, conforme al proyecto visado el 14 de septiembre de 2011, Redactado por Jose Carlos Esteban Pagola, excepto planos 5/14 10/14 que es valido solo a efectos de la distribución del mobiliario de la zona de



comercio, excepto los pasillos entre cajas registradoras que serán de 1,50 m de altura y conforme a anexo visado el 28 de diciembre de 2011 con la excepción de la zona de acceso desde el exterior al aparcamiento y local comercial, que será conforme a anexo visado el 13 de enero de 2012, estableciendo como **Condición Especial de la licencia que ésta se concede, en precario y con carácter provisional, así como los usos deben cesar y las construcciones, obras e instalaciones autorizadas deben demolerse y restituirse los terrenos a su estado originario, a costa de la propiedad y sin derecho a indemnización, así como a renunciar al posible incremento del valor del terreno, en caso de expropiación, en el momento en que lo disponga el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.** Practicada el 7 de marzo de 2012.

Derecho de opción de compra a favor de la entidad mercantil Adsolum Real Estate, S.L.U., con C.I.F número B-67.826.578, mediante escritura otorgada el día diez de enero de dos mil veintitrés, ante el Notario de Málaga don Jose Ramón Recatala Moles, protocolo 45, según consta en la inscripción 2ª de la finca que se certifica de fecha 13 de febrero de 2023.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la inscripción 2ª. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 10.800 euros cantidad por la que queda liberada. MÁLAGA a 13 de febrero de 2023.

En sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, el día nueve de noviembre de dos mil veintitrés, y aprobada en sesión de catorce de diciembre de dos mil veintitrés, **se acuerda proceder a la afección real de la finca de este número y otra finca más perteneciente a este Distrito Hipotecario, totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución "SUNC-R-LO.10 "Portillo"", al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la precedente nota. En autoliquidación se declaró NO SUJETO. Málaga, a 13 de febrero de 2024.

C U A R T O: Que existe presentado en el Diario de operaciones de esta oficina, el siguiente documento pendiente de despacho que con la citada finca se relaciona:

Entrada. 231/2024. **Resolución opción de compra.** Asiento 283/133 de fecha 29 de enero de 2024.

Y cumplimentando lo solicitado, extendiendo esta certificación en Málaga a la fecha de la firma electrónica.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)



CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la **Certificación** expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MÁLAGA 1 a día siete de marzo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22901912A95D4CB4

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

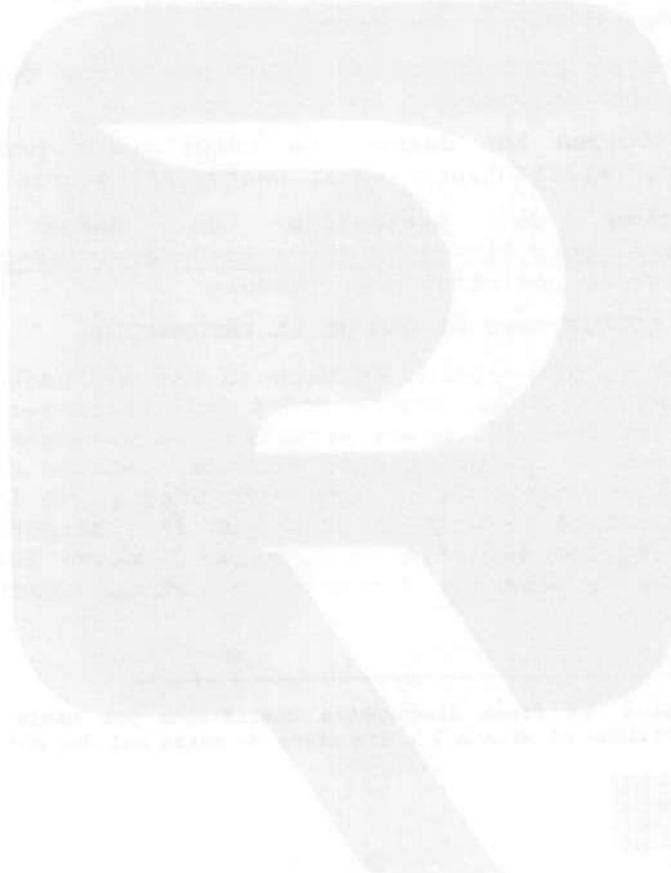
(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el



C.S.V. : 22901912A95D4CB4

OPORTUNIDAD

acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes Inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

JOSE ALFONSO UCEDA SERRANO, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE MALAGA, CERTIFICO:

Que en vista de la precedente instancia suscrita en Málaga por don Juan Alberto Rosa Guerrero, con N.I.F. numero 33.383.287-Y, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

P R I M E R O: Que la finca a que dicha instancia se refiere es en el Registro la finca numero 11.116, al folio 231 del tomo 276 moderno, la cual en la actualidad no se encuentra vigente, al haber sido aportada al proyecto de compensacion del SUP-LO-3 "Guadaljaire", segun resulta de la inscripcion 6ª de la misma, con fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y dos.

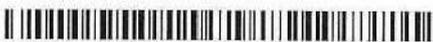
S E G U N D O: Que tal y como se solicita expresamente en la precedente solicitud de certificacion, en la inscripcion 2ª de la finca de la que se certifica, existe un Derecho real de servidumbre de paso, el cual copiado literalmente, dice como sigue: 2ª.- DERECHO REAL: SERVIDUMBRE DE PASO, constituida en favor del resto de esta finca, despues de verificada la segregacion a que alude la nota puesta a su margen, lindado por el Sur, con dicha parcela segregada y sobre la finca numero 26.680, al folio 35, del tomo 1129, no tiene cargas. Es el valor de esta servidumbre, cinco mil pesetas. La entidad "Franquelo, Sociedad Anonima", adquirio la totalidad de esta finca, por compra, segun la anterior inscripcion 1ª; Y ahora, don Ricardo Villar Segismundo, mayor de edad, y vecino de esta ciudad, como Gerente de la entidad "Portillo y Compañia, Sociedad Limitada", domiciliada en esta ciudad, y en nombre y representacion de la misma, especialmente facultado, en favor del resto de esta finca y sobre la finca numero 26.680, al folio 35 del tomo 1129, propiedad de dicha entidad, una SERVIDUMBRE DE PASO, para personas y vehiculos, para acceso a la finca de este numero, por una faja de terreno de ocho metros de anchura, que corresponde la Carretera General de Malaga a Cadiz, por todo el lindero de la parcela segregada, finca numero 26.680, hasta la finca de este numero. En su virtud la entidad, "Franquelo Sociedad Anonima", inscribe en favor de esta finca, la servidumbre de paso en los terminos expresados y sobre la parcela segregada a que se refiere la nota al margen de la anterior inscripcion, finca numero 26.680, al folio 35 del tomo 1129. La extensa es la 2ª de esta ultima finca numero, al folio y tomo citados. Malaga, a veintitres de octubre de mil novecientos sesenta y ocho. Firma ilegible.

T E R C E R O: Que no existe presentado en el Diario de Operaciones de esta oficina, ningun documento pendiente de despacho que con la citada Registral se relacione.

Y atendiendo a lo solicitado, extendiendo esta certificación en esta hoja de papel timbrado del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España la cual sello con el de esta oficina y firmo, siendo las ocho horas treinta minutos de hoy, en Málaga, a la fecha que consta al pie.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ ALFONSO UCEDA SERRANO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 1 a día veinticinco de Febrero del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



C.S.V. : 22901912D6AC35DB



(*) C.S.V.: 22901912D6AC35DB

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V. : 22901912D6AC35DB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV VELAZQUEZ 92 29004 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 14.269 m2

Año construcción: 1971

Valor catastral: [2024]: 3.406.785,14 €
Valor catastral suelo: 1.333.358,59 €
Valor catastral construcción: 2.073.426,55 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
CELA PROPERTIES, SL	B70790969	100,00% de propiedad	CL BARBARA DE BRAGANZA 11 Pt:01 Pt:IZQ 28004 MADRID [MADRID]

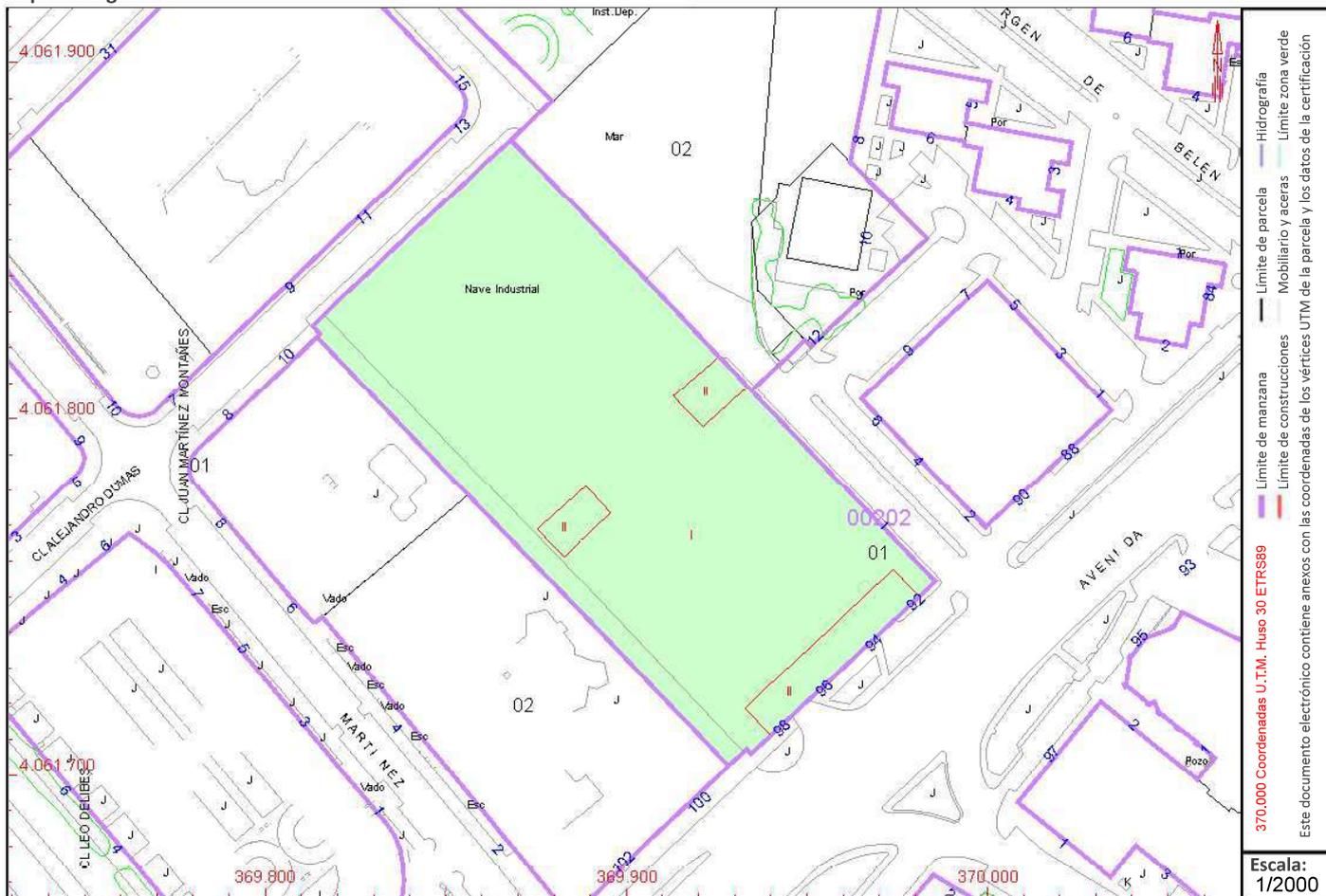
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	INDUSTRIAL	13.365	1/01/01	COMERCIO	204
1/01/02	COMERCIO	163	1/01/03	ALMACEN	170
1/01/04	COMERCIO	367			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 13.285 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B70790969 CELA PROPERTIES SL

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 13/05/2024





RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0021802UF7602S0001AG

Localización: CL ALEJANDRO DUMAS 18
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	P2906700F	AV CERVANTES 4 29016 MALAGA [MÁLAGA]



Referencia catastral: 9919902UF6691N-----

Localización: CL JUAN MARTINEZ MONTAÑEZ 2 PARQUE MARIA LUISA 3ª F
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9919901UF6691N-----

Localización: CL JUAN MARTINEZ MONTAÑEZ 6
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

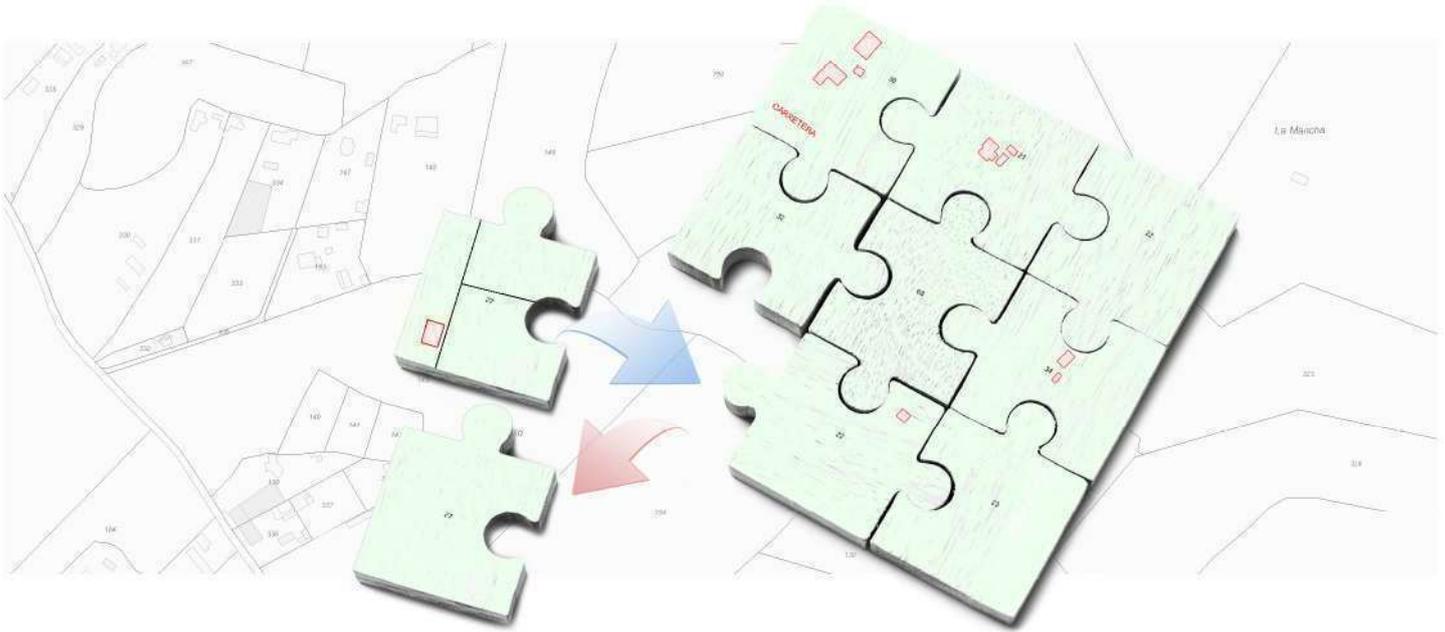
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: NDSAKP9KM1EJ2AGS



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

ESTUDIO TOPOGRAFICO EARA SL

Titulación: TECNICO SUPERIOR TOPOGRAFIA Y URBANISMO

Colegio profesional: CODTA ANDALUCIA

Universidad: -

Número colegiado: 2004





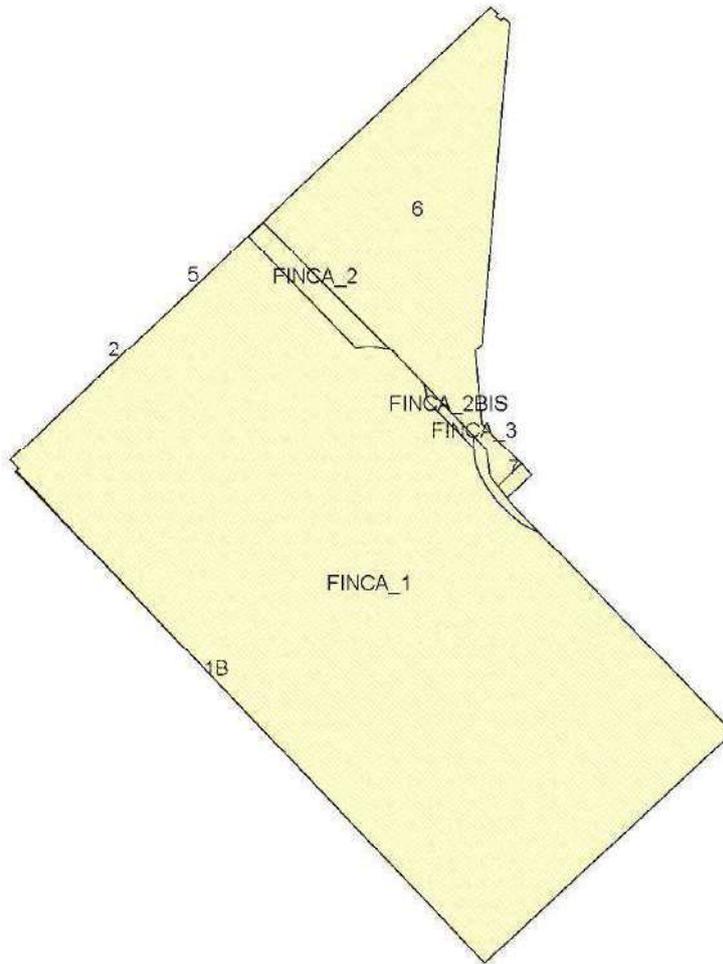
Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(369722 ; 4061988)

(370096 ; 4061988)



(369722 ; 4061653)

(370096 ; 4061653)

ESCALA 1:2000



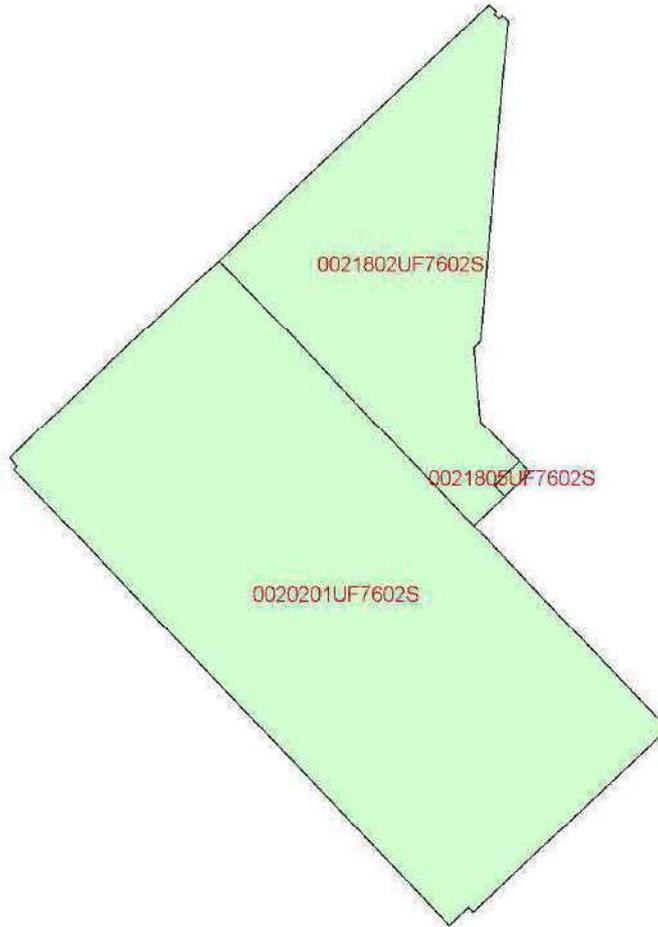
Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(369714 ; 4061993)

(370088 ; 4061993)



(369714 ; 4061658)

(370088 ; 4061658)

ESCALA 1:2000





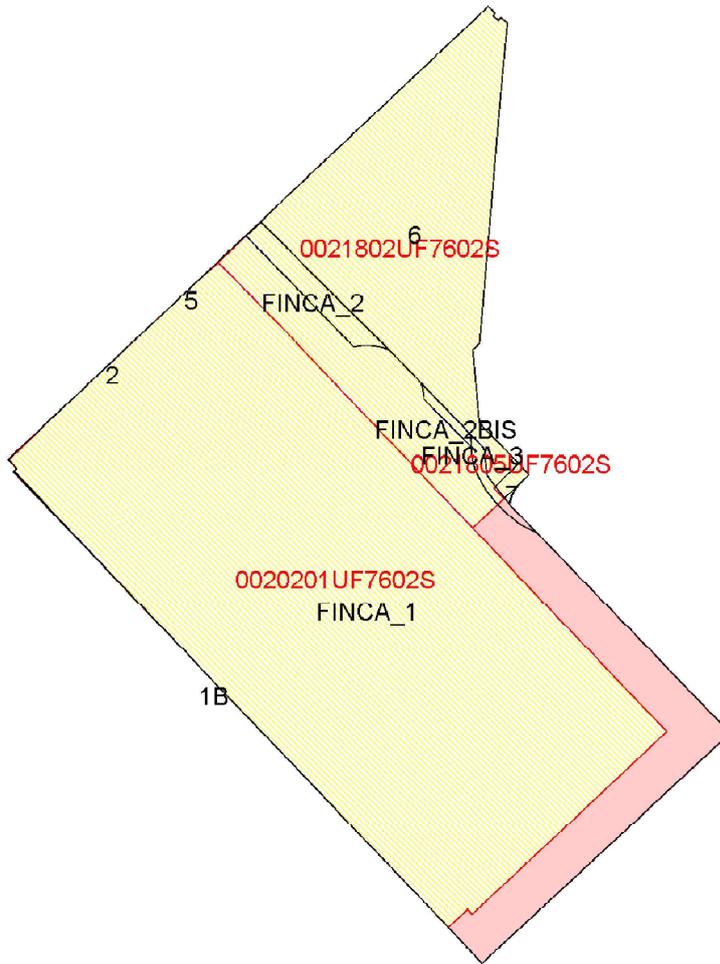
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(369722 ; 4061988)

(370096 ; 4061988)



(369722 ; 4061653)

(370096 ; 4061653)

ESCALA 1:2000



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 0021802UF7602S

Dirección CL ALEJANDRO DUMAS 18
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0021805UF7602S

Dirección CL CHICO DEL MATADERO 12
MALAGA [MÁLAGA]

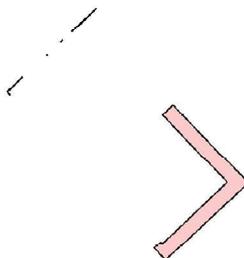
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0020201UF7602S

Dirección AV VELAZQUEZ 92
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



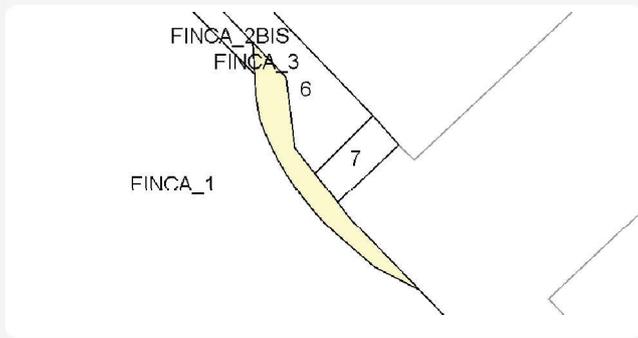
Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
MALAGA [MÁLAGA]

Superficie afectada: 1900 m2



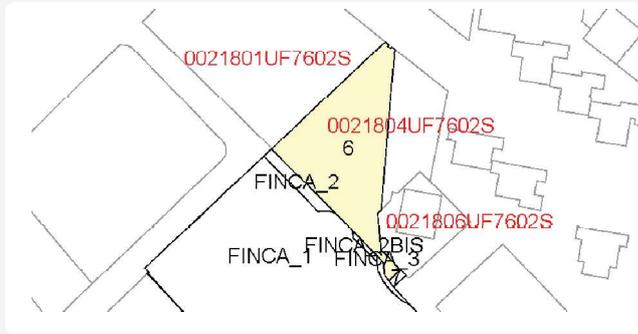
Parcelas resultantes



Parcela FINCA_3
superficie 70 m2

LINDEROS LOCALES:

6
7
FINCA_1
FINCA_2BIS



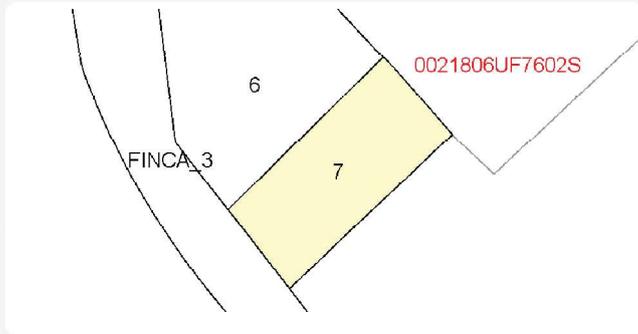
Parcela 6
superficie 3645 m2

LINDEROS LOCALES:

FINCA_3
7
FINCA_1
FINCA_2
FINCA_2BIS

LINDEROS EXTERNOS:

0021806UF7602S
0021804UF7602S
0021801UF7602S



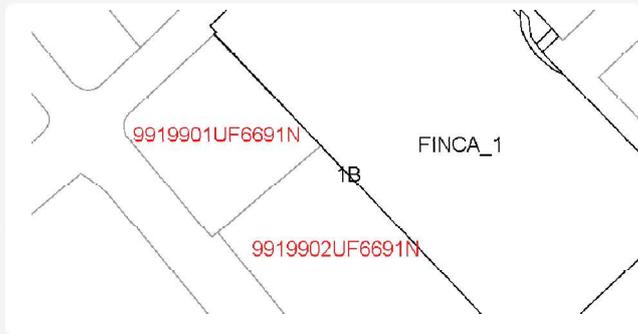
Parcela 7
superficie 35 m2

LINDEROS LOCALES:

FINCA_3
6

LINDEROS EXTERNOS:

0021806UF7602S



Parcela 1B
superficie 12 m2

LINDEROS LOCALES:

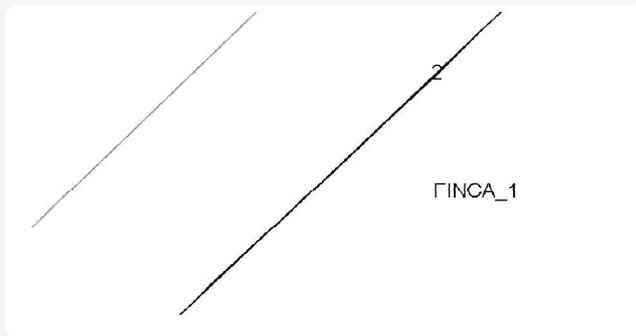
FINCA_1

LINDEROS EXTERNOS:

9919902UF6691N
9919901UF6691N



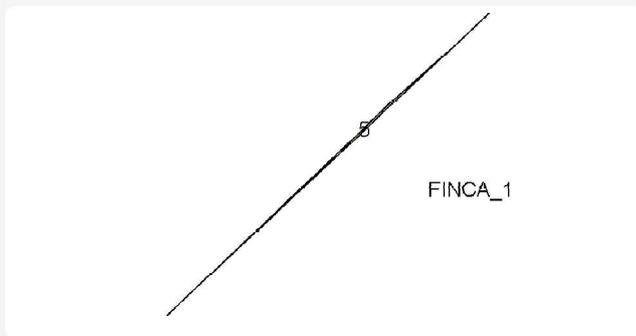
Parcelas resultantes



Parcela 2
superficie 2 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_1

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 5
superficie Menor que 1 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_1

LINDEROS EXTERNOS:



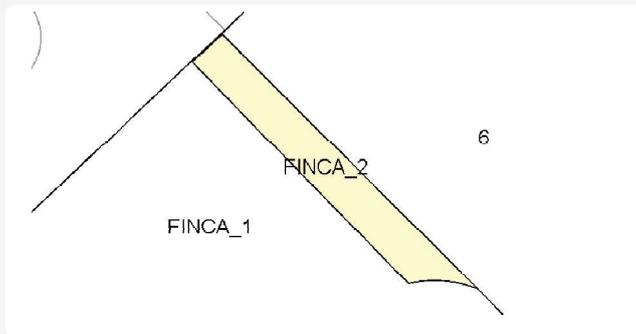
Parcela FINCA_1
superficie 16345 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_3

LINDEROS EXTERNOS:

6
1B
2
5
FINCA_2
FINCA_2BIS

9919902UF6691N
9919901UF6691N



Parcela FINCA_2
superficie 248 m2

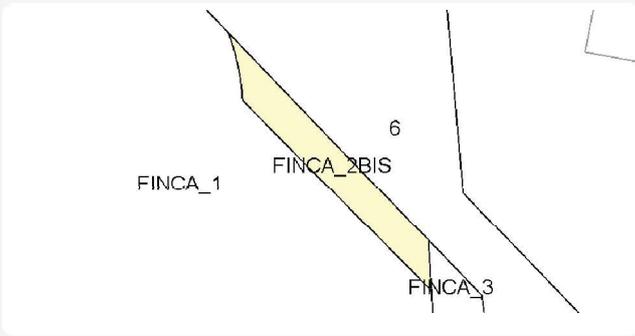
LINDEROS LOCALES:
6
FINCA_1

LINDEROS EXTERNOS:





Parcelas resultantes



Parcela FINCA_2BIS
superficie 42 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_3
6
FINCA_1

LINDEROS EXTERNOS:





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

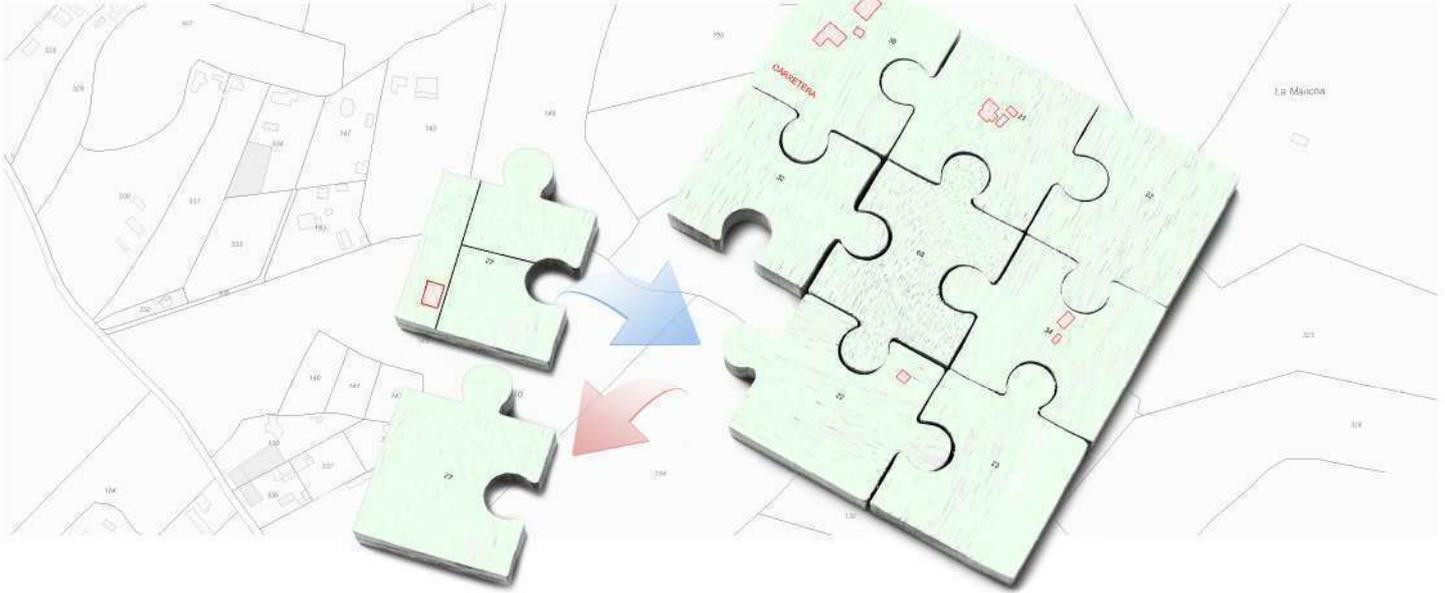
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: DK7WP1E5QQMR04CW



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

ESTUDIO TOPOGRAFICO EARA SL

Titulación: TECNICO SUPERIOR TOPOGRAFIA Y URBANISMO
Colegio profesional: CODTA ANDALUCIA

Universidad: -
Número colegiado: 2004





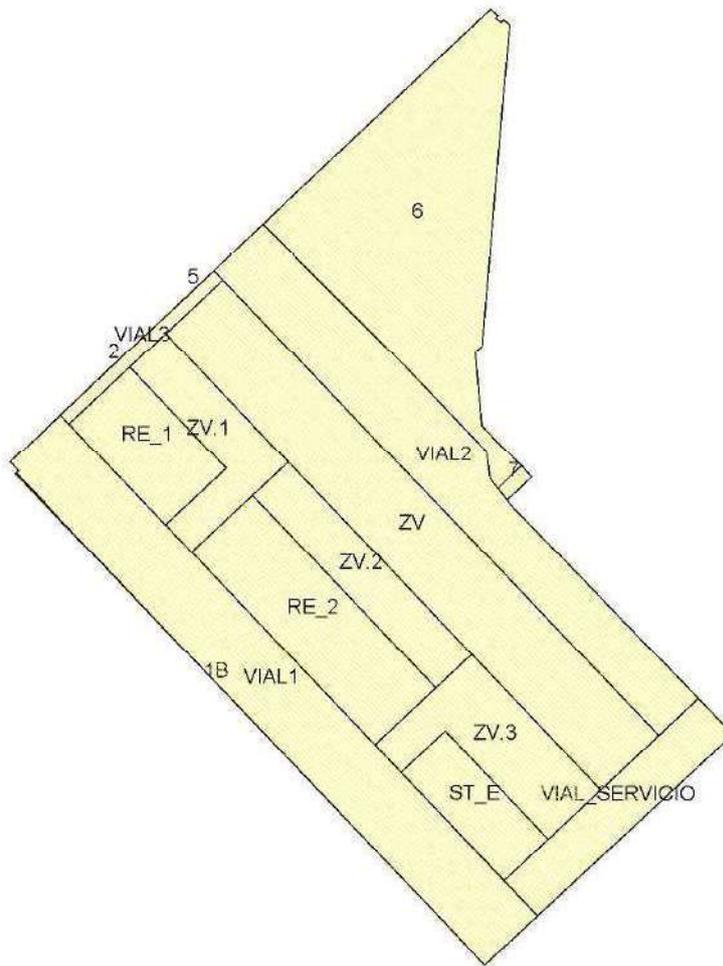
Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(369722 ; 4061988)

(370096 ; 4061988)



(369722 ; 4061653)

(370096 ; 4061653)

ESCALA 1:2000





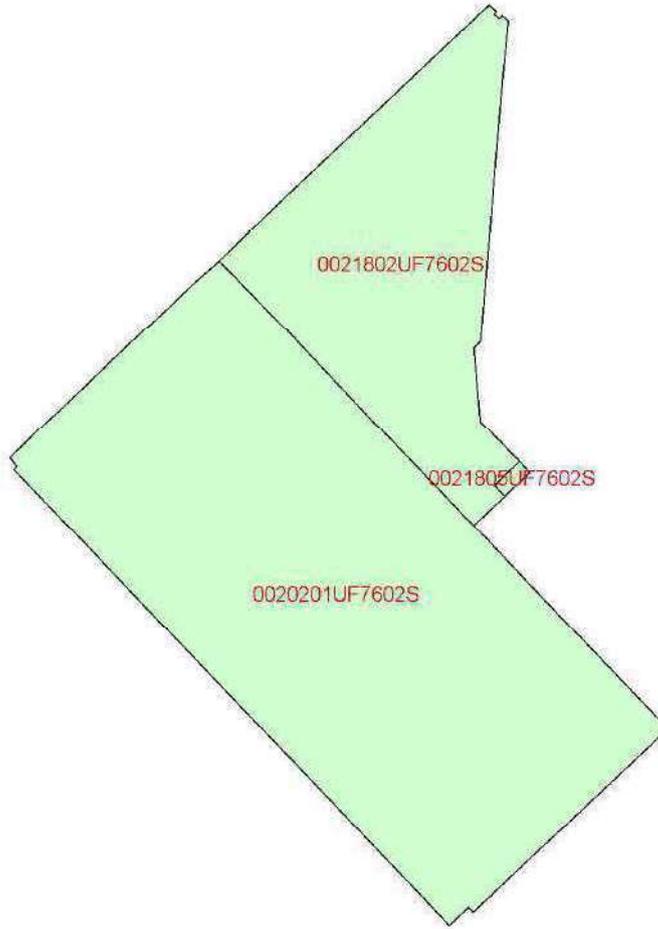
Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(369714 ; 4061993)

(370088 ; 4061993)



(369714 ; 4061658)

(370088 ; 4061658)

ESCALA 1:2000





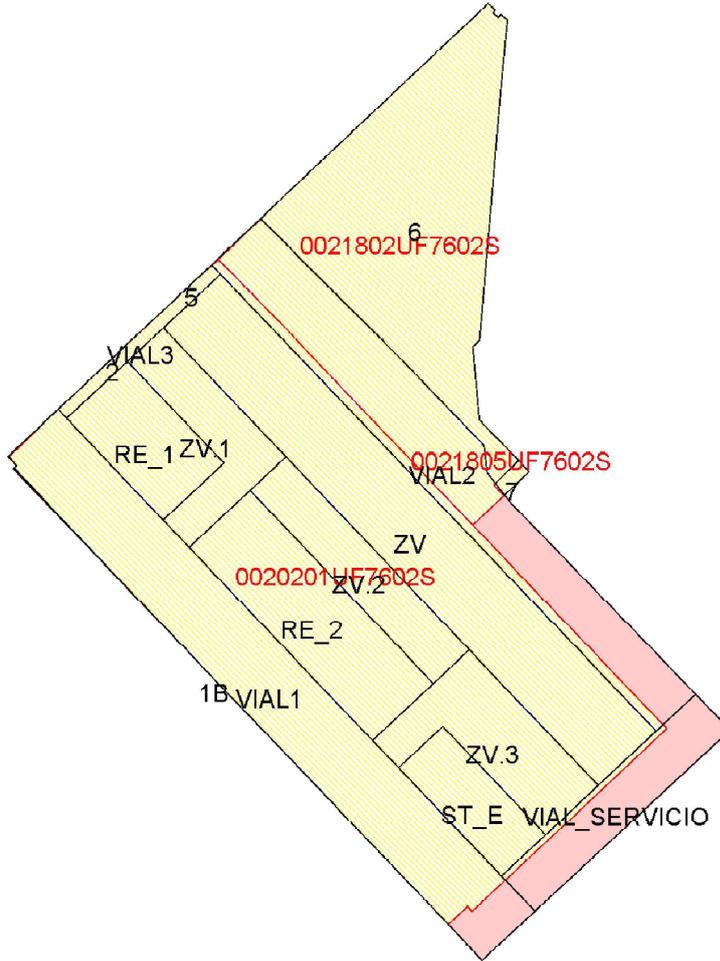
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(369722 ; 4061988)

(370096 ; 4061988)



(369722 ; 4061653)

(370096 ; 4061653)

ESCALA 1:2000



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente





Parcelas catastrales **afectadas**

0021802UF7602S



Referencia Catastral: 0021802UF7602S

Dirección CL ALEJANDRO DUMAS 18
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE

0021805UF7602S



Referencia Catastral: 0021805UF7602S

Dirección CL CHICO DEL MATADERO 12
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE

0020201UF7602S



Referencia Catastral: 0020201UF7602S

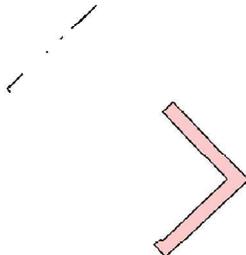
Dirección AV VELAZQUEZ 92
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral:

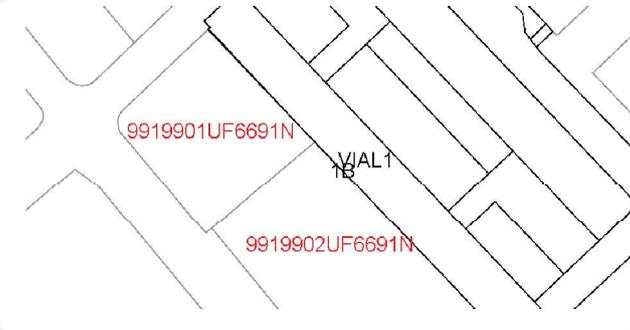
Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
MALAGA [MÁLAGA]

Superficie afectada: 1900 m2



CSV: DK7WP1E5QQMR04CW

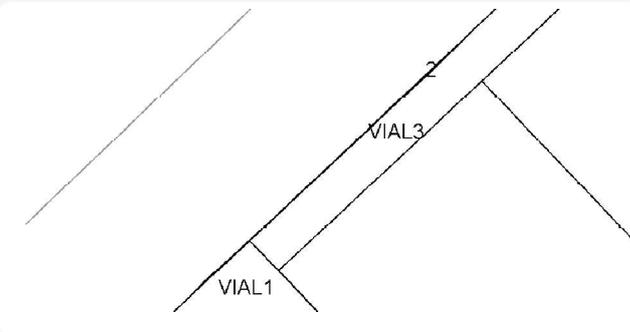
Parcelas resultantes



Parcela 1B
superficie 12 m2

LINDEROS LOCALES:
VIAL1

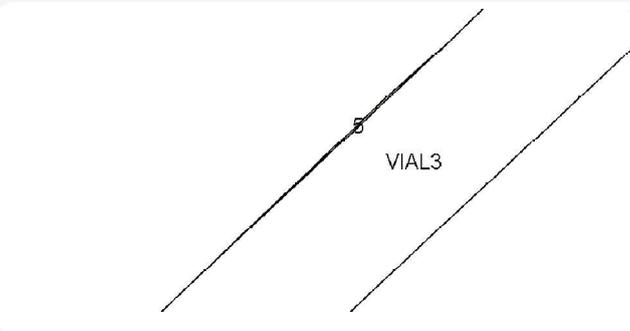
LINDEROS EXTERNOS:
9919902UF6691N
9919901UF6691N



Parcela 2
superficie 2 m2

LINDEROS LOCALES:
VIAL1
VIAL3

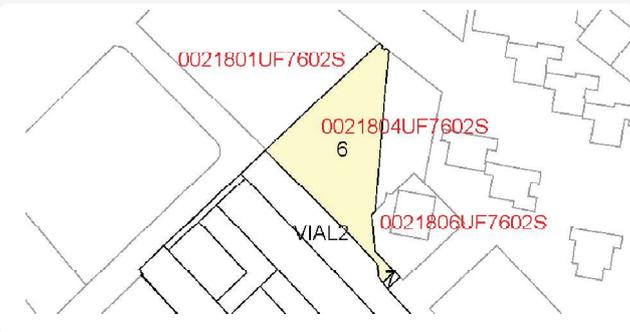
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 5
superficie Menor que 1 m2

LINDEROS LOCALES:
VIAL3

LINDEROS EXTERNOS:



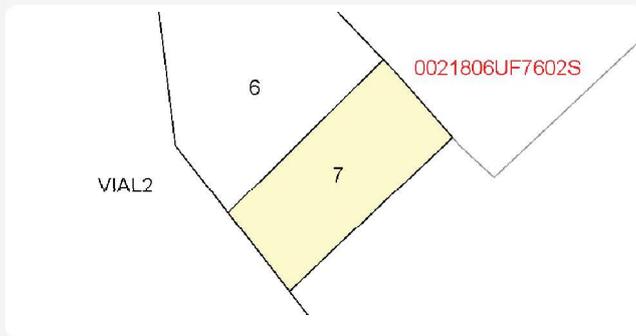
Parcela 6
superficie 3645 m2

LINDEROS LOCALES:
7
VIAL2

LINDEROS EXTERNOS:
0021806UF7602S
0021804UF7602S
0021801UF7602S



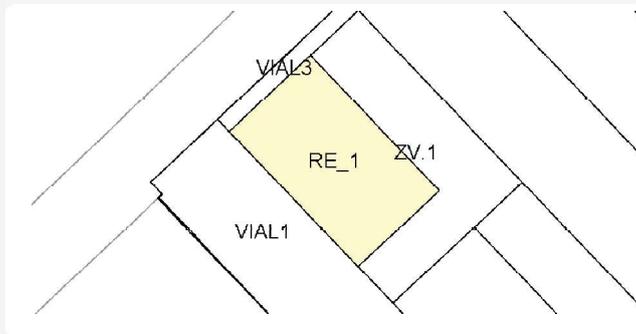
Parcelas resultantes



Parcela 7
superficie 35 m2

LINDEROS LOCALES:
6
VIAL2

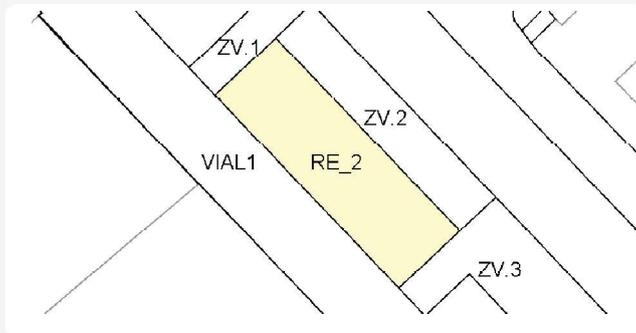
LINDEROS EXTERNOS:
0021806UF7602S



Parcela RE_1
superficie 814 m2

LINDEROS LOCALES:
VIAL1
VIAL3
ZV.1

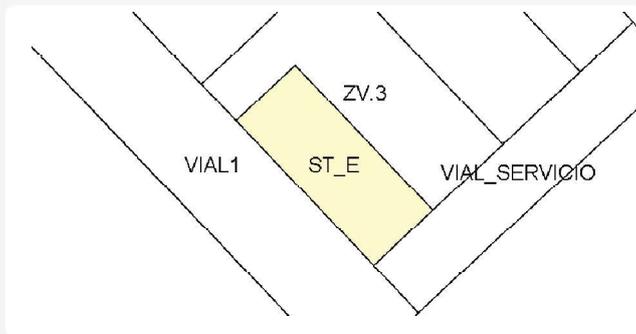
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela RE_2
superficie 1547 m2

LINDEROS LOCALES:
VIAL1
ZV.1
ZV.2
ZV.3

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela ST_E
superficie 632 m2

LINDEROS LOCALES:
VIAL1
VIAL_SERVICIO
ZV.3

LINDEROS EXTERNOS:



Parcelas resultantes



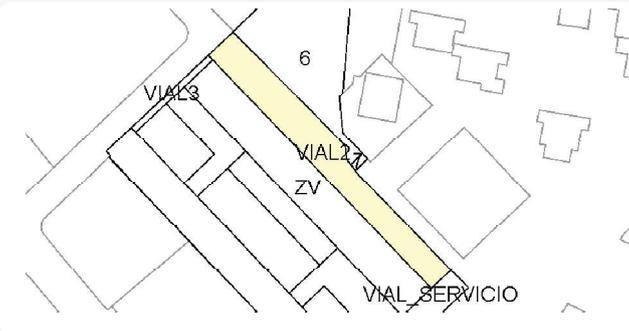
Parcela VIAL1
superficie 3490 m2

LINDEROS LOCALES:

- 1B
- 2
- RE_1
- RE_2
- ST_E
- VIAL3
- VIAL_SERVICIO
- ZV.1
- ZV.3

LINDEROS EXTERNOS:

- 9919902UF6691N
- 9919901UF6691N

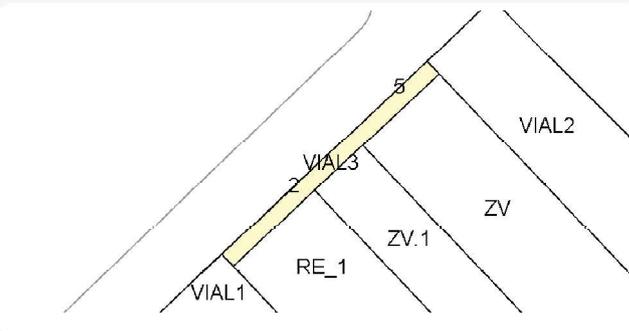


Parcela VIAL2
superficie 2801 m2

LINDEROS LOCALES:

- 6
- 7
- VIAL3
- VIAL_SERVICIO
- ZV

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela VIAL3
superficie 187 m2

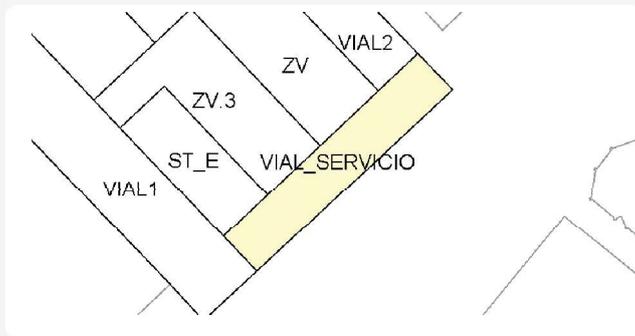
LINDEROS LOCALES:

- 2
- 5
- RE_1
- VIAL1
- VIAL2
- ZV
- ZV.1

LINDEROS EXTERNOS:



Parcelas resultantes

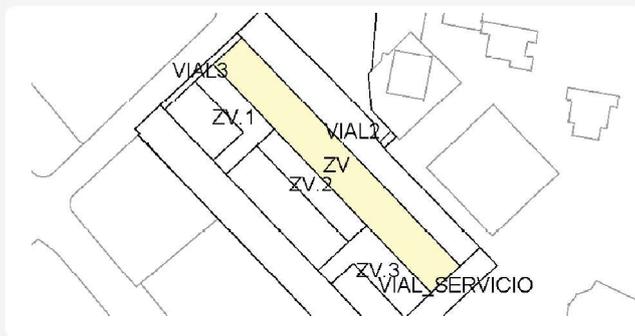


Parcela VIAL_SERVICIO
superficie 914 m2

LINDEROS LOCALES:

ST_E
VIAL1
VIAL2
ZV
ZV.3

LINDEROS EXTERNOS:

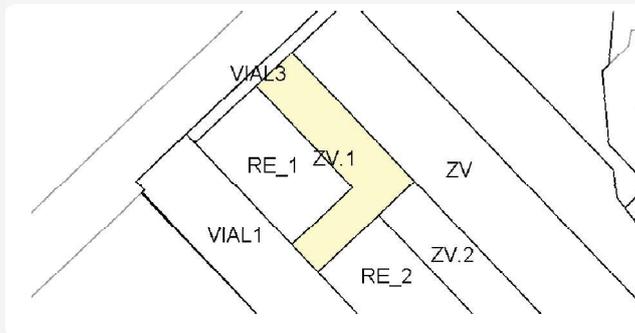


Parcela ZV
superficie 3474 m2

LINDEROS LOCALES:

VIAL2
VIAL3
VIAL_SERVICIO
ZV.1
ZV.2
ZV.3

LINDEROS EXTERNOS:

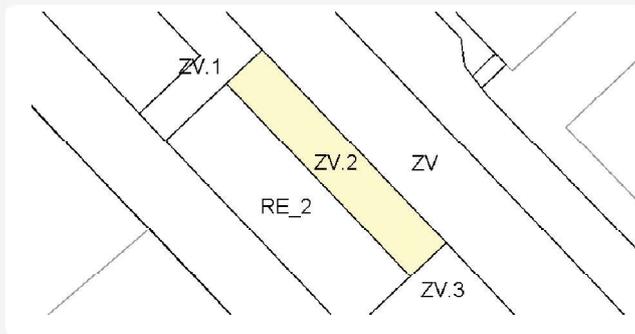


Parcela ZV.1
superficie 831 m2

LINDEROS LOCALES:

RE_1
RE_2
VIAL1
VIAL3
ZV
ZV.2

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela ZV.2
superficie 914 m2

LINDEROS LOCALES:

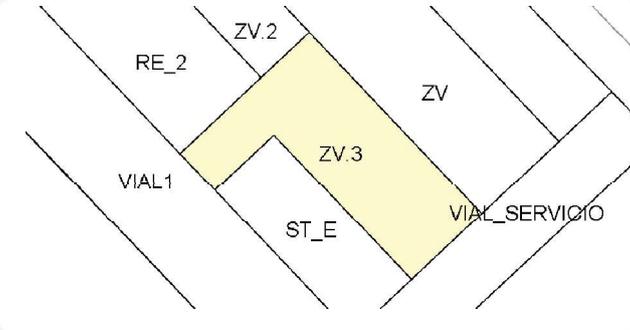
RE_2
ZV
ZV.1
ZV.3

LINDEROS EXTERNOS:





Parcelas resultantes



Parcela ZV.3
superficie 1100 m2

LINDEROS LOCALES:

- RE_2
- ST_E
- VIAL1
- VIAL_SERVICIO
- ZV
- ZV.2

LINDEROS EXTERNOS:



**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OCUPACION
ANTICIPADA DE LOS TERRENOS NECESARIOS
PARA LA IMPLANTACIÓN DEL VIAL
CONTINUACIÓN DE LA ACTUAL CALLE GORDITO
EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE
PLANEAMIENTO SUNC-R-LO-.10 "PORTILLO" DEL
DOCUMENTO DE REVISION-ADAPTACIÓN DEL
PGOU DE MALAGA**

En la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a 14 de Julio de 2.010.

R E U N I D O S

DE UNA PARTE: D. MANUEL JAVIER DÍAZ GUIRADO, Concejal Delegado de Urbanismo y Desarrollo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Vicepresidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

DE OTRA PARTE: D. RICARDO VILLAR LUQUE, mayor de edad, provisto de su doc

I N T E R V I E N E N

- **D. MANUEL JAVIER DÍAZ GUIRADO**, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, estando facultado para este acto en virtud de lo previsto en el artº 8.11 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



- **D. RICARDO VILLAR LUQUE**, en nombre y representación de la entidad mercantil INMUEBLES PORTILLO, S.L., con domicilio social en Málaga, calle Casas de Campos nº 4. Fue constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga Don Joaquin Mateo Estevez con fecha 19 de julio de 2.001, con el número 2.789 de su protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 2837, libro 1750, folio 191, hoja MA-50288, inscripción 1ª, estando provista de C.I.F. B92265511. Sus facultades de representación para este acto resultan de su condición de CONSEJERO DELEGADO SOLIDARIO, cargo para el que fue designado en la propia escritura de constitución, por plazo indefinido y con todas las facultades del Consejo, salvo las indelegables por Ley o Estatutos. Asegura bajo su responsabilidad que la sociedad que representa existe y que no ha variado su personalidad jurídica, que sus facultades se hallan plenamente vigentes y que no han variado los datos de identificación, ni el objeto no el domicilio social de la misma..

Las partes intervinientes, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio Urbanístico que se tramitará de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), y a tal efecto,

EXPONEN

I.- TITULARIDAD DEL AMBITO DE ACTUACION.

INMUEBLES PORTILLO, S.L. es propietaria de la siguiente finca:

“FINCA Nº: 26.680 del Registro de la Propiedad nº 1 de Málaga

Naturaleza de la finca: URBANA.

Vía Pública: Avenida De Velázquez nº 94

LINDEROS:

*Norte, con resto de la finca de procedencia, hoy calle Alejandro Dumas;
Sur, con Carretera General de Málaga a Cádiz, hoy Avenida de Velázquez; Este, con el Haza de Ahumada; y Oeste, con terrenos de Don Leopoldo de la Maza y Jaleo.*

Superficie del terrero: Según título, 17.106,91 m2..

Observaciones: Sobre la finca en cuestión se encuentra una nave industrial conocida como “Cochera de Automóviles Portillo”.



Titular: INMUEBLES PORTILLO, S.L..

Tomo 555. Folio 35, finca nº 26.680. 100% del pleno dominio por título de operación de escisión.

Se acredita la titularidad mediante nota simple del Registro de la Propiedad que se acompañan como **Anexo nº I** al presente convenio.

II. SITUACION URBANISTICA DE LA PARCELA Y AMBITO DE ACTUACIÓN

De conformidad con lo establecido en la documentación técnica de la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Málaga, aprobada definitivamente mediante resolución de 10 de julio de 1997 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, (BOJA de 26 de julio de 1997), los indicados terrenos se encuentran clasificados por el PGOU en parte con ordenanza IND.1 dentro del Área de Reparto AR.SU-LO.1 "Litoral Oeste". El resto están calificados como viario.

Se acompañan como **Anexo n.º II-A** la calificación prevista en el PGOU/97.

De conformidad con lo establecido en la documentación técnica de la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Málaga, aprobada provisionalmente, el indicado terreno se encuentra clasificado en la práctica totalidad por el PGOU como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, con la denominación SUNC-R-LO.10 "Portillo" en cuya ficha urbanística se especifica un Área de Reparto denominada AR.UE.SUNC-R-LO.10 con una superficie de 16.667 m² y un uso principal de residencial con una edificabilidad de 1,3 m²t/m²s, sin perjuicio de las dotaciones correspondientes .

Se acompaña como **Anexo n.º II B** la clasificación y calificación propuesta en la Revisión del PGOU.

III.- LEGITIMACION E INTERES PÚBLICO EN EL DESARROLLO URBANISTICO DEL AMBITO.

I.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, dado que en ambos planes de ordenación se contempla como viario la prolongación de calle Gordito hasta la conexión con Alejandro Dumas, está interesado

en la obtención de la totalidad del terreno necesario para dicha ampliación viaria situada en su mayor parte dentro de los límites de la Unidad de Ejecución SUNC-R-LO.10 "Portillo" y en una pequeña porción en el exterior de la unidad, habiendo llegado a un acuerdo con los propietarios, a tenor de las previsiones del art. 63 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, consistente en la cesión anticipada del terreno que sea preciso para la implantación de la actuación consistente en la ampliación de la vía pública calle Gordito, con expresa reserva por parte de su propietario, la mercantil INMUEBLES PORTILLO, S.L., de los aprovechamientos urbanísticos que se materializarán mediante la figura de planeamiento que desarrolle urbanísticamente la Unidad.

Se acompañan como **Anexo nº IIC** Plano de Delimitación de la Unidad y de la superficie que es objeto de cesión anticipada a favor del Excmo. Ayuntamiento.

Presupuesto lo anterior, las partes intervinientes, han llegado a un acuerdo dentro del marco de la L.O.U.A. [art. 95], que se formaliza en el presente documento, sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

De conformidad con el objeto del presente Convenio, en este acto se procede por INMUEBLES PORTILLO, S.L., a la cesión anticipada y autorización de la ocupación, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de los terrenos que, propiedad de la cedente, resulten necesarios para llevar a efecto la ampliación del vial público Calle Gordito, según prevé la ficha incorporada al Documento de Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Málaga, actualmente en fase de aprobación; todo ello con expresa reserva por parte de la propiedad de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a los terrenos que se ocupen y que habrán de materializarse en el desarrollo de la Unidad de Ejecución SUNC-R-LO.10 "Portillo".

SEGUNDA.- PARAMETROS DE ACTUACIÓN.

Por parte de los Servicios Técnicos Municipales se procederá a la redacción del correspondiente proyecto que contemple la actuación necesaria para la implantación de la ejecución del vial Calle Gordito, según las previsiones de la ficha técnica que regula la Unidad.

Valorada la obra, se dará vista del proyecto y su valoración a la propiedad por plazo de un mes a fin de que pueda optar por acometer la obra a su costa, bajo la dirección y supervisión de los Técnicos Municipales, o bien renunciar a ello, en cuyo caso, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras la acometerá con cargo a su presupuesto, si bien con la expresa reserva de reintegrarse de lo desembolsado en el momento en que, en desarrollo de la Unidad, se acometa su Reparcelación.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras podrá autorizar el uso y funcionamiento público de la obra realizada cuando tenga por conveniente, siendo de su exclusivo cargo su conservación y mantenimiento, de forma y modo que, llegado el momento de la Reparcelación de la Unidad, se encuentre en perfectas condiciones para su efectiva cesión.

TERCERA.- VALIDEZ Y OBLIGATORIEDAD.

El presente documento se formula sin perjuicio de la competencia autonómica concerniente a la aprobación definitiva del Documento de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, no responsabilizándose el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, ni la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en caso de que no se incluyeran sus determinaciones y no se produjese la programación prevista, en cuyo supuesto el presente convenio no quedará perfeccionado, quedando sin efecto y resueltos de forma automática cuantos acuerdos y pactos se deduzcan de él.

CUARTA.- VIGENCIA.

El presente Convenio estará vigente durante el tiempo que sea necesario para el cumplimiento de su objeto.

QUINTA .- APROBACIÓN.

La vigencia del presente convenio queda condicionada a su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en virtud del artículo 123, en relación con los arts. 22.2.c) y 19.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y art. 3.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, y a su depósito en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

SEXTA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.

Los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio serán considerados inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de los correspondientes Instrumentos de Planeamiento se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos, el adquirente se subrogará en los mencionados derechos y obligaciones; por tanto, una eventual enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por INMUEBLES PORTILLO, S.L., en este Convenio Urbanístico. Sin perjuicio de lo anterior cualquiera de las partes podrá hacer constar la referida afección en el Registro de la Propiedad, para lo cual se autorizan recíprocamente.

A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con los derechos y obligaciones dimanantes del presente Convenio.

SEPTIMA.- NATURALEZA DEL CONVENIO.

El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y se establece al amparo de lo dispuesto en el art. 5.3. de la L.O.U.A. como convenio urbanístico de gestión, previsto en el art. 95 de dicho texto legal.

ANEXOS AL CONVENIO.

Figuran como Anexos integrantes del presente Convenio los siguientes:

Anexo nº I: Titularidad mediante nota simple del registro

1 **Anexos nº IIA y IIB:** Plano de la clasificación actual y futura de los terrenos.

Anexo nº IIC: Plano de Delimitación de la Unidad y, dentro de ella, de la superficie que es objeto de cesión anticipada a favor del Excmo. Ayuntamiento.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

Por el Excmo. Ayto. de Málaga,

[Redacted signature box]

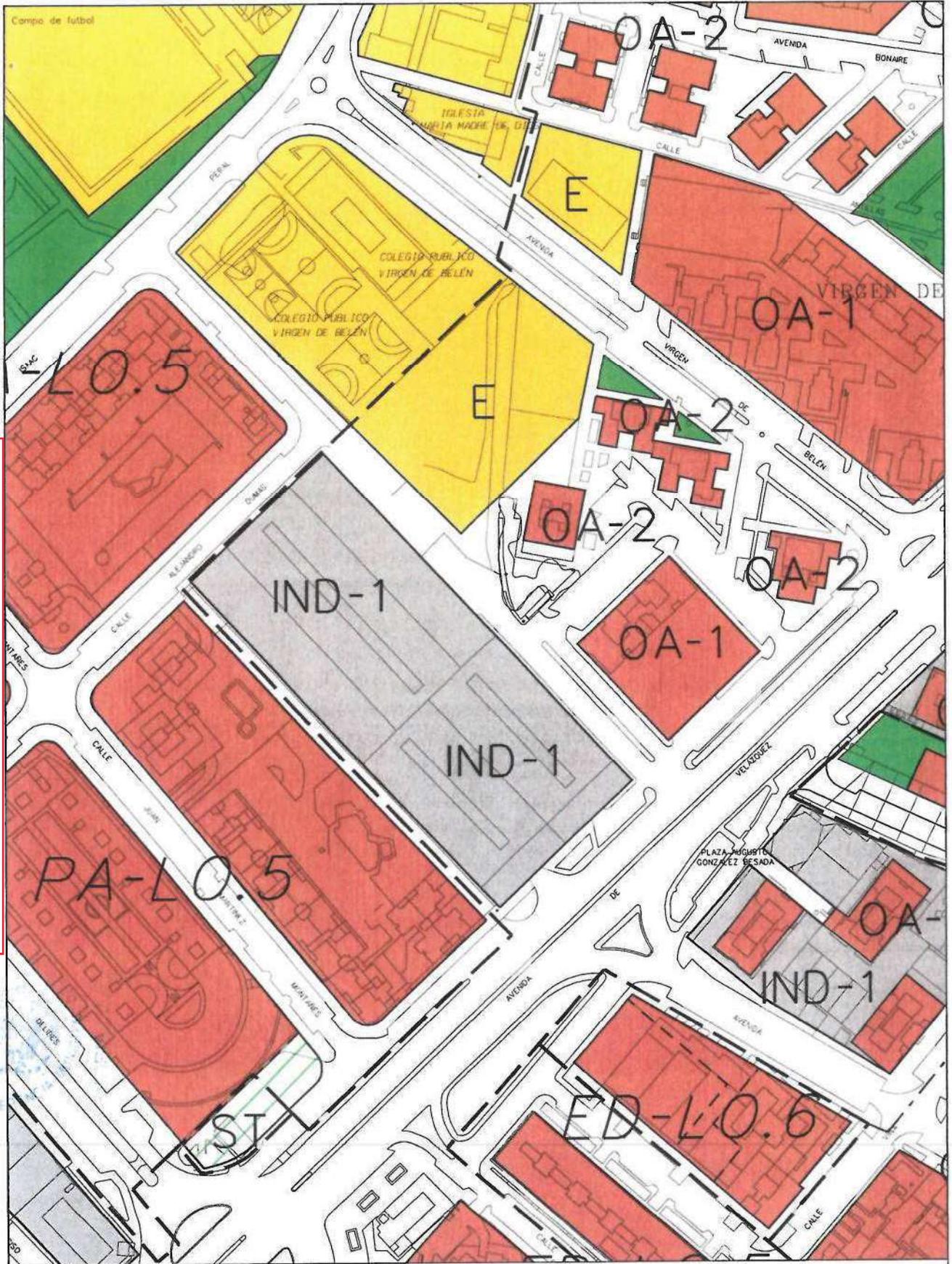
Fdo. D. Manuel Javier Diaz Guirado

Por la Propiedad del SUNC-R-
LO.10 "Portillo"

[Redacted signature box]

Fdo. D. Ricardo Villar Luque





U gerencia municipal
de urbanismo, obras
e infraestructuras

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
Y GESTION URBANISTICA
OFICINA PLAN GENERAL

DENOMINACION:

CONVENIO URBANISTICO

PLANO:

CALIFICACION EN EL P.G.O.U. - 1.997

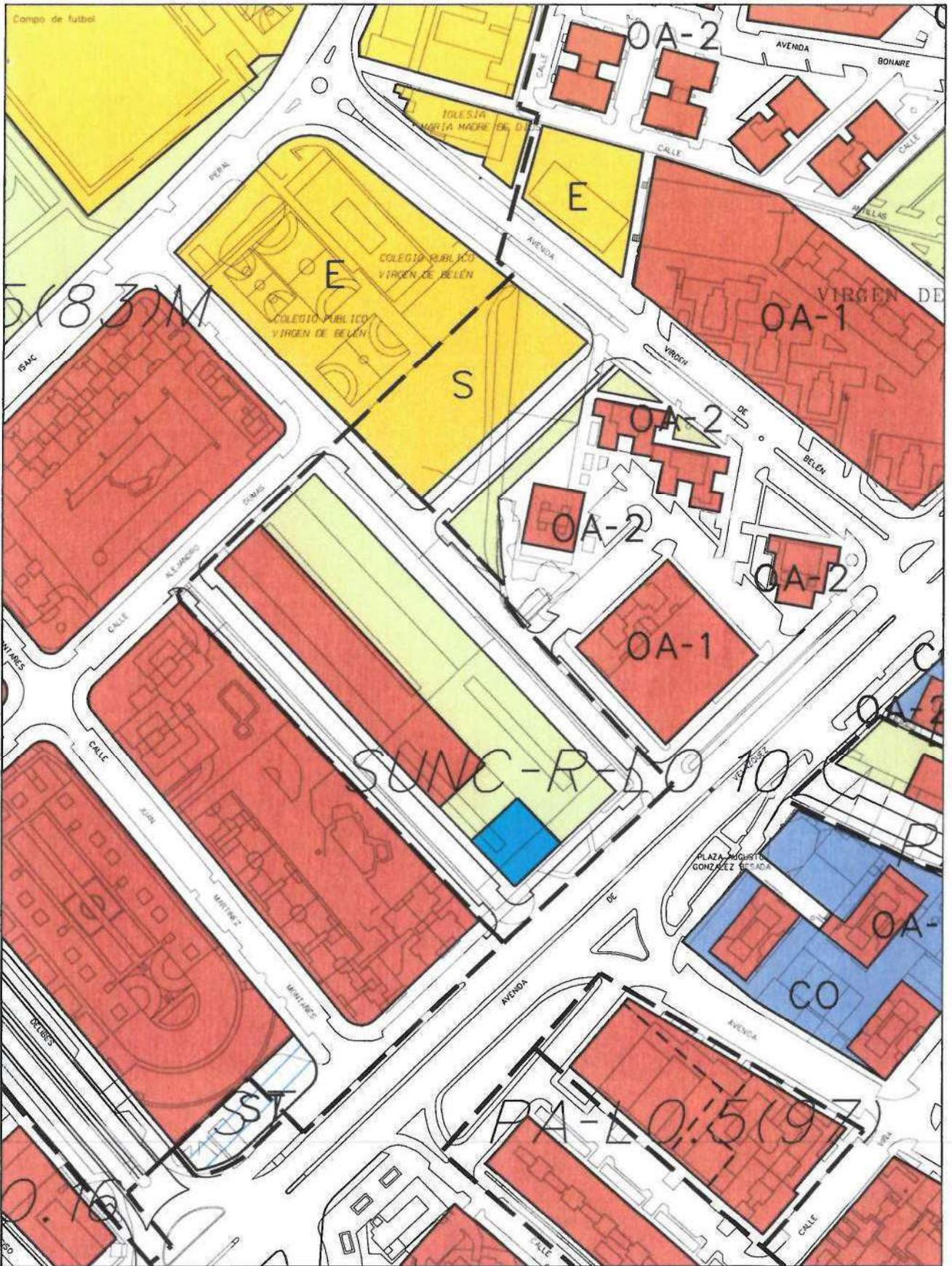
REDACCION:

HOJA N°:

Anexo II-A

E: 1/2.000





U gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

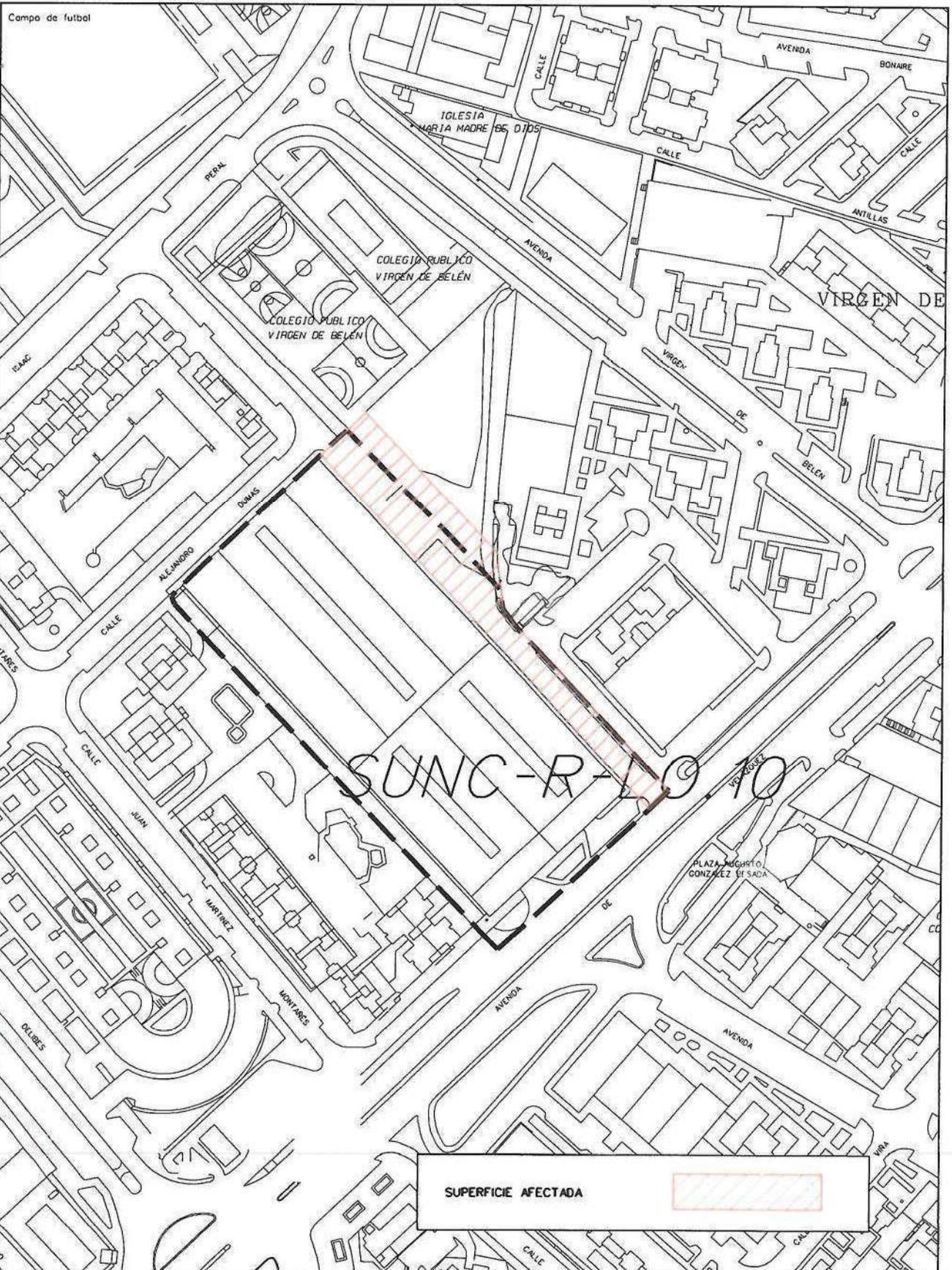
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
OFICINA PLAN GENERAL

DENOMINACION:
CONVENIO URBANISTICO

PLANO:
CALIFICACION EN LA REVISION-2010

REDACCION:

HOJA N°:
Anexo II-B
E: 1/2.000



SUPERFICIE AFECTADA

U gerencia municipal
de urbanismo, obras
e infraestructuras

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
Y GESTION URBANISTICA
OFICINA PLAN GENERAL

DENOMINACION:
CONVENIO URBANISTICO

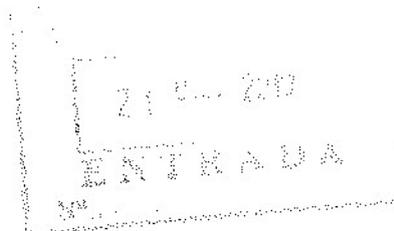
PLANO:
**SUPERFICIE AFECTADA POR AMPLIACIÓN
VIAL C./ GORDITO**

HOJA Nº:
Anexo II-C

REDACCION:

E: 1/2.000

0 20 50
m



**AL DEPARTAMENTO DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E
INFRAESTRUCTURAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

INMUEBLES PORTILLO, S.L., con domicilio a efecto de notificaciones en Málaga, Alameda Principal nº 21 - 6º, provista de C.I.F. B92265511 y en su nombre Don Ricardo Villar Luque, cuya representación consta acreditada en el "Convenio Urbanístico para la ocupación de los terrenos necesarios para la implantación del vial continuación de calle Gordito", suscrito con fecha 14 de julio de 2.010, ante ese Departamento comparece y, como mejor proceda, atentamente dice:

Que, de conformidad con lo pactado en la Estipulación Segunda del referido Convenio, por parte de los correspondientes Servicios Técnicos Municipales, se procedería a la redacción del correspondiente proyecto que contemplase la actuación necesaria. Posteriormente y una vez valorada la obra, se daría traslado a esta sociedad del proyecto en cuestión por plazo de un mes a fin de que durante el mismo optase por la realización de la obra a su costa o bien que la misma fuese realizada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la reserva de resarcirse de su coste en el momento en que, en desarrollo de la Unidad, se acometa su Reparcelación.

Que esta sociedad ha revisado el proyecto redactado y, sin necesidad de agotar el tiempo establecido en el Convenio de 14/07/2010, formula las siguientes manifestaciones:

PRIMERA.- Que, una vez examinado el Proyecto, desiste de su reservado derecho a acometer las obras, mostrando su total conformidad a que las mismas sean realizadas por esa Gerencia Municipal de Urbanismo; entendiéndose incluidas aquellas que aún cuando sean exteriores a la unidad de ejecución fueren necesarias para la completa urbanización de la calle Gordito.

SEGUNDA.- Que, con respecto al coste de las obras y su reintegro a la Gerencia, esta sociedad acepta reintegrar su coste, incluyendo las obras externas referidas y los incrementos imprevistos que surjan durante la ejecución, hasta un importe máximo de TRESCIENTOS NOVENTA Y

CINCO MIL EUROS (395.000 €), más el Impuesto sobre el Valor añadido (IVA) al tipo que legalmente proceda, que, sin actualización de clase alguna, abonará en el momento en que, en desarrollo de la Unidad, se acometa su Reparcelación.

Por todo ello

S O L I C I T A que habiendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y ordenar su incorporación al expediente de su razón, teniendo al propio tiempo por causadas las manifestaciones y compromisos que contiene.

Málaga, a diez de diciembre de dos mil diez.



INMUEBLES PORTILLO, S.L.



R

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA SECCION 3ª Nº: 2845/B IDUFIR: 29019000802175

Naturaleza de la finca: Solar
 Naturaleza de la Finca: URBANA: Solar
 Via Pública: AVENIDA VELAZQUEZ
 Número: 94

Polígono: SECTOR CARRETERA DE CADIZ
 Referencia Catastral: 0020201UF7602S0001
 Superficie: Terreno: diecisiete mil ciento seis metros, noventa y un decímetros cuadrados,

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
INMUEBLES PORTILLO, SL	B92265511	2538 479 100 1
100,000000% del pleno dominio por título de APORTACION CARTA DE PAGOS.		

CARGAS

Tiene una afección vigente por Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día TRECE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MALAGA NÚM: 2845/B
Pág: */[PIE PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL SITA EN MALAGA, AVDA. DE VELÁZQUEZ Nº 92-96 PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA, SUSCRITO CON FECHA UNO DE JULIO DE DOS MIL ONCE Y AL ANEXO DE UNO DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE ENTRE "INMUEBLES PORTILLO, S.L." E "HIPER ASIA LIDER, S.L."

En la ciudad de Málaga, a uno de julio de dos mil diecinueve.

R E U N I D O S los representantes legales de ambas mercantiles, representación que ostentan las mismas personas consignadas en el documento a que este anexo se refiere (Contrato Principal en adelante), cuyas circunstancias personales y facultades de representación aseguran bajo su exclusiva responsabilidad que continúan vigentes sin haber experimentado variación alguna,

EXPONEN Y CONVIENEN

PRIMERO.- Que, de conformidad con lo pactado en el Contrato Principal, la duración del arrendamiento finalizará el próximo día cierto 30 de junio de 2.019. Ello no obstante, en el momento actual, el desarrollo urbanístico del inmueble hace prever que durante los dos próximos años (hasta el 30 de junio de 2.021), no va a ser necesaria la disponibilidad del mismo. Teniendo en cuenta estas circunstancias, la parte Arrendataria ha solicitado y la parte Arrendadora accede a ello, la prórroga del vencimiento del plazo de vigencia contractual inicialmente establecido, hasta el día cierto TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (30/06/2.021).

Las partes pactan que cualquiera de ellas podrá dar por vencido el contrato anticipadamente con la única condición de estar al corriente en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones y preavisar a la otra parte con, al menos, SEIS MESES de antelación. La resolución anteriormente contemplada no dará derecho a indemnización de clase alguna.

SEGUNDO.- Por la parte Arrendataria se pone de manifiesto que, no obstante la buena disposición mostrada por la Arrendadora en las sucesivas solicitudes de reducción de la renta inicialmente pactada, es lo cierto que las actuales circunstancias del sector en que se desenvuelve y la alta competencia existente en la zona, están produciendo unos resultados negativos que hacen difícil la continuidad de la actividad que únicamente podría salvarse con una nueva reducción de la renta vigente. La Arrendadora accede a una nueva

reducción de la renta que, de mutuo acuerdo con la Arrendataria se pacta en los siguientes términos:

Durante el periodo comprendido entre el uno de julio de dos mil diecinueve (01/07/2.019) y el treinta de junio de dos mil veinte (30/06/2.020) la renta será de DIEZ MIL (10.000.-) EUROS MENSUALES, más el IVA al tipo que en cada momento esté en vigor.

Durante el periodo comprendido entre el uno de julio de dos mil veinte (01/07/2.020) y el treinta de junio de dos mil veintiuno (30/06/2.021), fecha en que finalizará el contrato, la renta será de OCHO MIL QUINIENTOS (8.500.-) EUROS MENSUALES, más el IVA al tipo que en cada momento esté en vigor.

TERCERO.- Con respecto a la Fianza y Garantía establecidas en la Estipulación DECIMOCUARTA del Contrato Principal, las partes pactan que la fianza legal, depositada en la Junta de Andalucía, permanecerá igual, sin solicitarse su reducción.

Con respecto al aval bancario prestado por importe de 96.000.- euros, se pacta su sustitución por otro que gestionará la Arrendataria, en iguales términos salvo el importe que será de 45.000.- euros. Hasta tanto no tenga lugar el canje por el nuevo aval, continuará en pleno vigor el actualmente entregado.

CUARTO.- La falta de pago de cualquier cantidad a la que viniese obligada la parte Arrendataria por razón del Contrato Principal y sus Anexos, en el tiempo y cuantía establecida, dejará sin efecto lo convenido en el presente documento, pasando a aplicarse el Contrato Principal.

QUINTO.- En todo lo aquí no modificado, queda plenamente vigente el Contrato Principal de uno de julio de dos mil once y el Anexo de 1 de febrero de 2.015, del que pasa a formar parte integrante.

Y en prueba de aceptación y conformidad con cuanto antecede, suscriben las partes el presente documento, en el lugar y fecha consignados al principio.

EL ARRENDADOR
Por poder



Fdo.: Enrique Villar Luque



EL ARRENDATARIO
Por poder



Fdo.: Junkai Lin



ABSOLUM REAL ESTATE, S.L.

R/P DEMOLICIONES CORDOBA S.L

Correo Electrónico administracion@demolicionescordoba.es

LICENCIA Nº 479

REFERENCIA EXPEDIENTE: LOBRAS 2023-3877

El Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, resolvió, con fecha 13 de noviembre de 2023 CONCEDER:

LICENCIA DE DEMOLICIÓN

A ABSOLUM REAL ESTATE, S.L. r/p DEMOLICIONES CORDOBA S.L para la demolición de la edificación existente en Avenida Velázquez, 92 de esta ciudad, referencia catastral 0020201UF7602S0001LG, según los datos aportados por el interesado, ateniéndose a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y conforme a las condiciones especiales que a continuación se detallan:

Con sujeción al “Proyecto de demolición de edificio”, visado el 12/07/2023.

Advertir al promotor que:

- Al inicio de las obras, vendrá obligado, bajo su responsabilidad, a colocar un Panel/Cartel informativo*, con las características establecidas en el artículo 58.2 de la OMLU y el contenido y las condiciones fijadas en el artículo 313 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- **Los plazos de la licencia son:**
 - Para el inicio de las obras: 6 meses a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia.
 - De interrupción de las obras: un máximo de 6 meses. Aunque dicho plazo podrá ser mayor cuando el interesado no pueda cumplir con el plazo estipulado por causa imputable a la Administración.
 - Para la ejecución de las obras: 3 meses.
- **Prórroga de los plazos**, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la comunicación de la prórroga y sigan vigentes o hayan sido igualmente prorrogadas las autorizaciones sectoriales exigidas, en su caso, para el otorgamiento de la licencia. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.2 de la LISTA, el artículo 307.2 del Decreto 550/2022 y los artículos 24 y 50 y Anexo II.2.15 y II.2.16 de la OMLU:
 - Podrá comunicar la prórroga de los referidos plazos de la licencia, antes de su vencimiento y por un nuevo plazo no superior al inicialmente autorizado.



- Presentando el [formulario normalizado de "Comunicación Prórroga de Plazos"](#), acompañado de los documentos detallados en el mismo, antes de la conclusión de los plazos determinados.
- La presente licencia no autoriza la ocupación de la vía pública, ni la instalación de grúa torre, debiendo solicitar y obtener los permisos necesarios para ello si fuera preciso.
- Deberá **comunicar al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras el inicio de cualquier obra que pueda incidir en el suelo, vuelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales.**
- Advertir al promotor que, en caso de que el inmueble se encuentre ocupado, con carácter previo al inicio de las tareas de demolición deberá haber obtenido el desalojo de inquilinos, arrendatarios u ocupantes por las vías legalmente establecidas, extremo éste cuya no cumplimentación habilitará a esta Administración a paralizar las obras, debiendo contactar con las compañías suministradoras correspondientes para neutralizar las acometidas de las instalaciones que existan y realizar un muro de cerramiento de 2 metros de altura mientras no se edifique. En el caso de que exista cableado de suministros que pueda verse afectado por la demolición, no estará permitida la colocación de postes provisionales ubicados en vía pública para sostenerlo en aéreo. El solar debe permanecer limpio de escombros y materias orgánicas mientras esté sin edificar. Asimismo, se deberán tomar las precauciones precisas para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión y adoptar las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la zona.
- Se advierte al interesado que a la finalización de las obras de demolición deberá proceder al vallado del solar conforme al Artículo 12.2.7.-1 del PGOU-2011.

En cumplimiento de la citada Resolución y según lo prevenido en el artículo 9.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y artículo 37 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU), **se expide la presente Licencia.**

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
POR DELEGACIÓN, LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS
FIRMADO POR: GRACIA DÍAZ VILLALTA**

* Descarga de modelo de cartela a través de

Enlace:
<https://www.malaga.eu/recursos/urbanismo/urbanismo/licencias/cartela.pdf>



Firmas:

Firmante	Fecha
DÍAZ VILLALTA, GRACIA DE JESUS	14/11/2023 19:44

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 14616216024216033553 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.





N- A.D.-PERI Avda. Velázquez 92_PL 53/2017 (AGP)

Expediente: PL 53/17. Plan Especial Reforma Interior
Interesado: Inmuebles Portillo S.L.
Representante: Ricardo Villar Luque
Situación: Avenida de Velázquez nº 92
Ref. Catastral: 0020201UF602S0001LG
Junta Mpal. Distrito nº 7 Carretera de Cádiz
Asunto: Notificación acuerdo de aprobación definitiva.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de Septiembre de 2023, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

“PUNTO Nº 25.- DICTAMEN EN RELACIÓN A PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-R-LO.10 “PORTILLO”.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, de fecha 18 de septiembre de 2023, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 21 de julio de 2023 (CSV: EHveAlxpzsykPda2ymw90Q==), que se transcribe a continuación:

Url De Verificación <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/EHveAlxpzsykPda2ymw90Q==>

“Expediente: PL 53/17. Plan Especial Reforma Interior

Interesado: Inmuebles Portillo S.L.

Representante: Ricardo Villar Luque

Situación: Avenida de Velázquez nº 92

Ref. Catastral: 0020201UF602S0001LG

Junta Mpal. Distrito nº 7 Carretera de Cádiz

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.



PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 18 de julio de 2023 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	1/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





“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 consistente en propuesta de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

Objeto

El **ámbito** del presente Plan Especial de Reforma Interior es coincidente con la delimitación del suelo urbano no consolidado remitido prevista en el PGOU-2011, SUNC-R-LO.10 “Portillo”, con una superficie real de 16.704,92 m² (con una diferencia de mínima de 37,92 m² respecto a la superficie contenida en la ficha del PGOU); diferencia que queda justificada en los informes técnicos obrantes en el expediente conforme lo previsto en el art. 1.2.2 3.2 del PGOU-2011. Aplicándose el índice de edificabilidad a la nueva superficie medida.

La delimitación del PERI coincide con la de la unidad de ejecución del mismo, para la que se determina el sistema de actuación por compensación.

El **objeto** del presente instrumento consiste en el desarrollo del Sector conforme los objetivos, criterios y directrices vinculantes que se establecen en la ficha del PGOU-2011:

“Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público, con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano a la nueva estación apeadero del metro.”

Todo ello de conformidad con los parámetros planteados en el PGOU, cuyo cumplimiento queda acreditado en los informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de mayo de 2021 y de 17 de noviembre de 2021:



	PGOU	PERI	
Superficie del ámbito	16.667,00 m ²	16.704,92 m ²	cumple
Índice edificabilidad	1,30 m ² /m ² s	1,30 m ² /m ² s	cumple
.....			
Techo edificable máx.....	21.667,10 m ² t	21.716,40 m ² t	cumple
Ordenanza	Ord. Abierta (OA-2)	Ord. Abierta (OA-2)	cumple
Uso.	Residencial	Residencial	cumple
Altura máxima .	PB+7 / PB+15	PB+7 / PB+13 *	cumple
Nº máximo viviendas	158 (108+50)	158 (108+50)	cumple
Cesión mínima ZV.	4.959,00 m ²	6.319,34 m ² *	cumple
Equipamiento	700 m ² construidos	700 m ² construidos	cumple

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	2/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





* La altura se reduce de PB+14 a PB+13 respecto al documento que ha tenido aprobación inicial, lo que implica el aumento de la huella edificable, ello como consecuencia del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Antecedentes de hecho

- El presente procedimiento se inicia en virtud de instancia presentada por Ricardo Villar Luque e/r de Inmuebles Portillo SL, de fecha **19 de diciembre de 2017**

- Tras la sustanciación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, con fecha **15 de octubre de 2020**, la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite Informe Ambiental Estratégico de favorable al presente instrumento de planeamiento.

- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha **17 de diciembre de 2021** se acordó la aprobación inicial del PERI de conformidad con los informes técnicos municipales del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 2 de noviembre de 2021, e informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de noviembre de 2021; determinaciones del PGOU y artículos 31 al 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, entonces vigente.

- Con fecha **28 de enero de 2022** la entidad promotora aporta documentación a los efectos de dar cumplimiento a los condicionantes establecidos en el dispositivo Segundo del acuerdo de aprobación inicial.

- A la vista de la documentación aportada se emiten los siguientes informes técnicos favorables, con propuesta de apertura del trámite de información al público:

- Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **16 de marzo de 2022**.
- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **22 de marzo de 2022**.
- Informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de **29 de marzo de 2022**.



- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **10 de mayo de 2022**; en el Diario Sur de Málaga **22 de junio de 2022**; y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 9 de abril de 2022 al 9 de mayo de 2022, ambos inclusive. Procediéndose a la notificación personal a los titulares de bienes y derechos afectados, así como exposición en página web del Ayuntamiento a los efectos de lo dispuesto en el art. 39.4 de la LOUA.

- Por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia se ha expedido Certificación de fecha **23 de agosto de 2022** en la que consta que durante el plazo de información pública no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se ha procedido a requerir los informes establecidos en el art. 32.1.regla 2ª y art. 31.2.c) de la LOUA, cuya emisión consta en el procedimiento:

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	3/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento

1.- Informe urbanístico de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras de conformidad con lo dispuesto en el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA; emitido con fecha 17 de junio de 2022 en sentido favorable al presente instrumento; ello sin perjuicio de las observaciones o condicionantes recogidos en el mismo, que han sido cumplimentados por la entidad promotora del expediente, tal y como se hace constar en informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de febrero de 2023.

2.- Informe sectorial de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, emitido con fecha 10 de junio de 2022, en sentido favorable al PERI SUNC-R-LO.10 Portillo, en relación a los plazos para el inicio y terminación de la vivienda protegida de conformidad con lo establecido en el artículo 18.3 c) de la LOUA, así como artículo 10 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, de Normas reguladoras del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

3.- Informe sectorial del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, emitido con fecha 2 de marzo de 2023 en sentido favorable tras constatarse el cumplimiento de los condicionantes planteados en el informe previo emitido por la citada Administración el 24 de junio de 2022. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Actualmente, art. 49 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que ha entrado en vigor el 30-06-2022.

2.- Informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido favorable con fecha 17 de mayo de 2023, tras haberse comprobado el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe previo de dicho organismo, de fecha 14 de octubre de 2022; ello de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre puesto en relación con el art. 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero. Actualmente, art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, con entrada en vigor el 01-07-2023.

- Como consecuencia de los informes emitidos durante la sustanciación del procedimiento, la entidad promotora ha presentado la siguiente documentación técnica:

- Con fecha **25 de julio de 2022** documentación que da respuesta al informe urbanístico de la Junta de Andalucía;
- Con fecha **19 de diciembre de 2022** Texto Refundido que da cumplimiento a las consideraciones de los informes emitidos por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y por la Dirección General de Aviación Civil.

- A la vista de la última documentación técnica aportada se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **9 de junio de 2023**, favorable a la aprobación definitiva del PERI, ello sin perjuicio de requerir la previa subsanación de los errores materiales detectados.



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	4/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





- Con fecha **15 de junio de 2023** se presenta nueva documentación técnica que es informada por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **4 de julio de 2023**, proponiendo la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado y, sus determinaciones urbanísticas, descritas en la Ficha del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo".

2.- En cuanto al régimen urbanístico del suelo, nos encontramos frente a un ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado en el vigente PGOU, cuya ordenación pormenorizada se encuentra remitida a un instrumento de desarrollo. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General de la LISTA tendrá la consideración de suelo urbano, señalándose que para legitimar la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 134.2 de la Ley, se requerirá de la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada teniendo en cuenta las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento.

Así, los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes, como el que nos ocupa, tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, y se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que prevea el planeamiento general vigente, así como de acuerdo con los estándares de suelo para dotaciones y reservas de suelo para vivienda protegida previstas en el Planeamiento General.



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	5/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





De acuerdo con lo expuesto, el contenido urbanístico de la propiedad del suelo comprenderá los deberes establecidos en el art. 18.2 y art. 134 de la LISTA, con el desarrollo del art. 19.7 Reglamento General; entre ellos el de ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar, significándose que sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos, en su caso.

Señalándose al respecto que la ficha del sector se establecen como **cargas complementarias** las siguientes: “Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento.”

3.- En cuanto a la gestión del ámbito, la unidad de ejecución del PERI coincide con su ámbito y se desarrollará por el sistema de actuación por compensación, tal y como recoge la Ficha del PGOU en consonancia con lo dispuesto en el antiguo artículo 105.1 de la LOUA y, actualmente, en el artículo 99.2 de la LISTA. Así mismo en el instrumento de gestión se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- El instrumento de planeamiento prevé la constitución de una **entidad urbanística de conservación** de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística; actualmente, art. 98.4 de LISTA, con el desarrollo del 200.4 y 201 del Reglamento General, concordante en todo caso con lo dispuesto en el acuerdo de aprobación inicial que hacía referencia a las disposiciones entonces vigentes (art. 153 de la LOUA y art. 46.3 del Reglamento de Planeamiento en concordancia con los arts. 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística)

- Se recoge la obligación de garantizar la ejecución de la actuación de transformación urbanística **por importe del 7% de los gastos de urbanización** en los términos establecidos en los art. 195.3 y 212.2 e) del Reglamento General de la LISTA, la cual deberá constituirse previamente a la publicación de la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación urbanística detallada, ello de conformidad con el apartado 4 del artículo 195 en relación con el art. 208.3 del mismo texto legal. Todo lo cual es acorde con lo recogido en el art.130.2.a g) de la LOUA a que se hacía referencia en el acuerdo de aprobación inicial por ser la normativa urbanística entonces vigente.

- Así mismo en el instrumento de gestión se tendrá en cuenta, que el presente PERI destina superficies superpuestas en la rasante, subsuelo y vuelo a la edificación o uso privado y al dominio público destinados a aparcamientos obligatorios, adoptándose la fórmula del **“Complejo Inmobiliario”** para las fincas que se vean afectadas por el aparcamiento subterráneo privado bajo suelo público habida cuenta de lo indicado en el artículo 26.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y contemplado actualmente en el artículo 136.2 a) y 168 del Reglamento



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	6/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





de la LISTA, debiéndose igualmente tener presente lo establecido en el art. 3.1.2 del PGOU sobre el régimen del subsuelo.

4.- Finalmente, la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa urbanística de aplicación ha sido analizada en los informes municipales emitidos en el procedimiento:

a) **Informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de mayo de 2018, 6 de mayo de 2021 y 17 de noviembre de 2021** en los que queda acreditada la justificación de la ordenación propuesta y su adecuación a las determinaciones de desarrollo vinculantes, determinaciones complementarias y cargas de urbanización establecidas en la ficha urbanística del SUNC-R-LO "Portillo".

b) **Informe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de 10 de enero de 2022** en relación a las cargas complementarias recogidas en la ficha del Sector, y en el que se concluye con las siguientes consideraciones que han sido recogidas en la documentación técnica que se somete a aprobación definitiva (apartado 7.4 7.4.- CARGAS COMPLEMENTARIAS):

"Que se entiende procedente que en PERI se especifique que la carga de urbanización que, como "carga complementaria", se señala en ficha del PGOU consistente en "700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento", deberá ser asumida por el propietario mediante el abono al Excmo. Ayuntamiento del importe correspondiente al coste al coste de construcción de dicho local (IVA incluido).

Que al objeto de poder determinar la valoración del coste del local destinado a Equipamiento, será necesario que en el PERI se determinen las características constructivas del mismo, las actualizaciones de los importes que, en su caso, puedan proceder y el momento en el que habrá de efectuarse el abono de dicha carga."

c) **Informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 16 de marzo de 2022; del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de marzo de 2022 y del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 29 de marzo de 2022**, en los que se acredita el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación inicial.

d) **Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de febrero de 2023** que analiza el Texto Refundido del PERI aportado con fecha 19 de diciembre de 2022 a los efectos de comprobar el cumplimiento de las observaciones contenidas en el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como los condicionantes de los informes sectoriales en materia de Telecomunicaciones y Aviación Civil:

"INFORME

La nueva documentación que se presenta en soporte informático (CD) consta de Memoria y Anexos, Resumen Ejecutivo y Planos (en formato PDF y DWG), considerándose completa y sustitutiva de la anterior. Su objeto es dar respuesta a las consideraciones de los informes emitidos por las administraciones con competencia sectorial y continuar con la tramitación del expediente. Del análisis de



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	7/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





su contenido se hacen las siguientes valoraciones en relación a los informes sectoriales emitidos.

1. Informe de Delegación Territorial en Malaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Concluye este informe que la propuesta de ordenación se ajusta a las determinaciones establecidas en la normativa urbanística de aplicación, y observa la necesidad de modificar algunos aspectos de la normativa urbanística que habrán de ser subsanados con anterioridad a la aprobación definitiva del expediente por el Ayuntamiento, especificando sin embargo, que no procede la emisión de nuevo informe por esta Delegación Territorial.

Las deficiencias que deben subsanarse son las siguientes:

- a) *En el plano 7.2 “Ordenación de volúmenes. Plantas altas” se comprueba que se incumple el parámetro de ocupación en planta de los edificios, para el que se establece con carácter vinculante una anchura máxima de 22 metros en la ficha urbanística del sector, al establecerse sendos vuelos de 1,50 metros en cada uno de los lados mayores de la edificación. Esta cuestión también lo refiere para el edificio con frente a la Avenida de Velázquez, cuya anchura máxima permitida sobre rasante es de 16 metros, indicando el informe que incumple dicho parámetro al alcanzarse una anchura de 17,5 metros con el vuelo permitido.*
- b) *Han de subsanarse las condiciones de edificabilidad que se establecen en el punto 2 del apartado 4.2.4 “Residencial parcelas RE-1 y RE-2” de la Memoria del Plan Especial, donde se establece que las plantas diáfanas situadas en planta baja no computarán a los efectos de edificabilidad, sea cual sea su configuración (abiertas por uno, dos o tres lados). Habrá que tener en cuenta lo dispuesto al respecto en el artículo 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, donde se establece que únicamente no serán computables las plantas diáfanas cuando éstas estén libres de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.*
- c) *Con objeto de garantizar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación que se establecen en la ficha urbanística del sector, los puntos 3 del apartado 4.2.4 “Residencial parcelas RE-1 y RE-2” y 3 del apartado 4.2.5 “Servicios terciarios/empresariales “Parcela ST/E” de la Memoria del Plan Especial deberán completarse, aclarando que únicamente será posible la ocupación bajo rasante de los espacios destinados a recorridos peatonales públicos cuando se prevea su destino a aparcamientos obligatorios.*
- d) *Con objeto de garantizar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación que se establecen en la ficha urbanística del sector, el punto 7 del apartado 4.2.4 “Residencial parcelas RE-1 y RE-2” de la Memoria del Plan Especial deberá completarse, indicando que la superficie restante de planta baja en la parcela RE- 1, una vez descontados los 700 m² que han de destinarse*



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	8/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





a equipamiento social, habrán de destinarse a usos comerciales y dotacionales vinculados al espacio público.

- e) Ha de matizarse la reserva de aparcamiento privado establecida para la parcela ST/E, teniendo en cuenta que, según lo establecido en el artículo 6.7.4 de la Normativa Urbanística del PGOU, dicha reserva será de una plaza por cada 25 m² de techo comercial en el caso de establecimientos de superficie superior a 2.500 m².
- f) En el plano 8 "Secciones longitudinales y transversales" ha de corregirse la sección 1-1', de forma que se prevea el espacio mínimo requerido entre forjado y rasante para las zonas en las que se prevén sótanos bajo los espacios públicos.
- g) Ha de eliminarse de los planos de ordenación la base topográfica originaria de la parcela, en la que se incluyen referencias como "tienda", "almacén", "oficinas"... que no se corresponden con los usos propuestos por el Plan Especial, debiéndose limitar a incluir la topografía resultante de la ordenación planteada.

El documento incluye las siguientes modificaciones para dar respuesta a estas objeciones:

- Para dar respuesta al punto a) propone eliminar los vuelos planteados que sobresalían de la alineación de las parcelas, limitando los anchos de las parcelas a los 16 m en la parcela de uso terciario, y a 22 m en las dos parcelas residenciales. Al eliminar los vuelos, para poder materializar la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas, aumenta la superficie de la parcela ST/E en el sentido perpendicular a Avda. Velázquez, en detrimento de la parcela residencial libre RE-2 y de los pasos peatonales entre parcelas. Asimismo, se ha tenido que aumentar la huella edificable de las plantas altas en todas las parcelas, haciéndola coincidir con la de la planta baja, y por tanto con la propia parcela.
- Para dar respuesta al punto b) se modifica el punto 2 del apartado 4.2.4, incorporando lo que establece el artículo 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, respecto al cómputo de las plantas diáfanas.
- Para dar respuesta al punto c) se incluye esa condición en el punto 3 de los apartados 4.2.4 y 4.2.5.
- Para dar respuesta al punto d) se incluye esta condición en el punto 7 del apartado 4.2.4.
- Para dar respuesta al punto e) se incluye esa particularidad en la reserva de aparcamientos en el interior de la parcela ST/E, dentro del punto 5 del apartado 4.2.5.
- Para dar respuesta al punto f) Se ha corregido dicha sección en el plano 8 del PERI.
- Para dar respuesta al punto g) de ha eliminado de la base topográfica actual cualquier referencia a los usos actualmente existentes, para no confundir en los planos de ordenación.

2. Informe de la D. G. de Telecomunicaciones y de Comunicación Audiovisual



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	9/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





El informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y de Comunicación Audiovisual **requiere** la corrección de los errores contenidos en el apartado 3.4.4.8 Red de Telefonía y Telecomunicaciones de la memoria, indicando que una vez subsanados se remitan para valorar las correcciones efectuadas. Dichas referencias se han corregido en el apartado 3.4.4.8.al que se hace mención, referido al documento ambiental, apartado 3.4.10 ahora.

3. Informe de la Dirección General de Aviación Civil

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil condiciona la emisión de un informe favorable a la subsanación de los siguientes aspectos:

- El Plan Especial de Reforma Interior El Plan Especial de Reforma Interior deberá incorporar con carácter normativo el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se adjunta en Anexo I del informe.
- Recoger referencia expresa con carácter normativo de la disposición que se recoge en el informe respecto de las construcciones e instalaciones, o cualquier actuación que se contemple dentro del ámbito del PERI.
- Modificar el cuadro del apartado 4 del artículo 4.2.5 SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES. PARCELA ST/E. de las Ordenanzas Particulares de la Memoria, de modo que la altura máxima de 57 metros para la parcela ST/E además de incluir todos los elementos sobre cubierta sea altura máxima sobre el nivel del mar.
- Además, deberá recoger referencia expresa con carácter normativo las disposiciones que se recogen en el informe sobre limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas y sobre la necesidad de autorización respecto de la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación y las propuestas de nuevos planteamientos urbanísticos o planes de desarrollo, revisión o modificación.

El documento incluye algunas modificaciones para dar respuesta a estas objeciones:

- Se incorpora como plano nº 22 del PERI el plano de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto.
- Para poder dar cumplimiento a la superficie horizontal interna, y que cualquier construcción, incluidos todos sus elementos, no vulnere la cota de 57 metros sobre el nivel del mar, se ha decidido rebajar el número de plantas de la parcela ST/E a PB+13. De esta forma se garantiza que no van a vulnerarse las servidumbres aeronáuticas, tal y como se especifica además en el plano nº 8 Secciones longitudinales y transversales.
- Se incorpora en las ordenanzas generales del PERI las disposiciones indicadas en el informe de Aviación Civil.

4. Conclusiones

1ª. Tras el periodo de información pública no ha tenido entrada alegación alguna.



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	10/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





- 2º. Del análisis de la documentación se constata que las modificaciones introducidas respecto del documento aprobado inicialmente se derivan todas ellas de los condicionantes realizados en los informes sectoriales emitidos en el periodo de información pública y el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- 3º. De los cambios efectuados, los más reseñables son los derivados de la reducción de altura de la parcela ST/E (de PB+14 a PB+13) y la modificación de la geometría de las parcelas edificables (RE-2 y ST/E) para permitir la materialización de la entera edificabilidad prevista en el planeamiento debido a dicha reducción y la eliminación de vuelos sobre espacios públicos. Estos cambios, derivados de los condicionantes incluidos en los informes emitidos en el periodo de información pública, no tienen la consideración de sustancial a los efectos previstos en el art. 32.1.3º de la LOUA.
- 4º. Respecto de la aprobación inicial, los cambios que tienen una trascendencia más relevantes en criterios de ordenación se indican a continuación:
- Los parámetros de ordenación del PERI se muestran a continuación (los cambios en negrita) en una comparativa a los previstos en la ficha urbanística del PGOU.

	PGOU	PERI	
Superficie del ámbito	16.667,00 m ²	16.704,92 m ²	cumple
Índice edificabilidad ..	1,30 m ² /m ² s	1,30 m ² /m ² s	cumple
Techo edificable máx.	21.667,10 m ² t	21.716,40 m ² t	cumple
Ordenanza	Ord. Abierta (OA-2)	Ord. Abierta (OA-2)	cumple
Uso.	Residencial	Residencial	cumple
Altura máxima .	PB+7 / PB+15	PB+7 / PB+13	cumple
Nº máximo viviendas	158 (108+50)	158 (108+50)	cumple
Cesión mínima ZV.	4.959,00 m ²	6.319,34 m²	cumple
Equipamiento	700 m ² construidos	700 m ² construidos	cumple

- Respecto a lo aprobado inicialmente, los cambios más relevantes en la parcelación definida en el PERI son los siguientes:

	PERI -AI	PERI-ACTUAL
Parcela R-1	814,00 m ²	814,00 m ²
Parcela R-2	1.672,00 m ²	1.547,37 m ²
Parcela ST/E.	477,35 m ²	632,00 m ² (*)
Total parcelas lucrativas	2.963,35 m ²	2.993,35 m ² (**)
Cesión mínima	6.349,34 m ²	6.319,34 m ²

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	11/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





ZV.		
-----	--	--

(*) Aumenta la huella edificable para permitir la reducción de altura necesaria (PA+14 a PB+13) y con ello garantizar el cumplimiento de las servidumbres según lo indicado en el informe de la DG de Aviación civil.

(**) Se elimina todo vuelo a espacio público con objeto de tener en cuenta el criterio de ocupación observado en el informe de la delegación Territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

– Por último significar que se ha modificado sensiblemente la sección del vial de servicio de Avenida de Velázquez, con el objeto de posibilitar el mantenimiento de la salida de emergencia del túnel del Metro existente y la parada de bus, integrándolas ambas en la mediana que separa la calzada del tronco principal de Avenida de Velázquez con la del vial de servicio.

5ª. Del análisis pormenorizado de la nueva documentación se concluye que se han subsanado satisfactoriamente los mejoras de documentación requeridas en los informes sectoriales, sin embargo se han detectado los siguientes errores materiales que deben ser subsanados previo a la aprobación definitiva del documento:

- El plano de ordenación del resumen ejecutivo incluye el cuadro parcelario sin los cambios de superficie realizados.
- En la página 9 de la memoria (apartado 3.6) se sigue constando la altura de PB+14 en la parcela ST/E.

PROPUESTA

Procede continuar la tramitación del expediente y remitir el Texto Refundido del PERI presentado el 19/12/2022 a las distintas administraciones públicas con competencia sectorial que han condicionado valorar las correcciones efectuadas previas a la aprobación definitiva.”



e) **Informes del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 9 de junio de 2023 y de 4 de julio de 2023** en los que se constata, por una parte, la emisión de informes favorables de las entidades administrativas sectoriales en materia de Telecomunicaciones y Aviación Civil, haciéndose constar lo siguiente: “Como se observó ya en el anterior informe técnico de fecha 17/02/2023 los cambios efectuados tras la aprobación inicial son consecuencia todos ellos de los condicionantes incluidos en los informes emitidos en el periodo de información pública y no se consideran sustanciales a los efectos previstos en el art. 32.1.3ª de la LOUA.”

Por otra parte, se acredita la subsanación de errores materiales detectados, proponiéndose la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito SUNC-R-LO.10 “Portillo” del PGOU-2011 de Málaga, según la documentación presentada el 20/02/2023 y los planos aportados el 15/06/2023 que sustituyen a los presentados anteriormente denominados “planos Resumen Ejecutivo”.

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	12/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





• **Requisitos materiales o formales:**

I.- En cuanto al cauce procedimental, tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, deberá estarse a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA:

“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

En igual sentido se pronuncia la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General. De esta forma, dado que el informe ambiental estratégico tiene fecha de 15 de octubre de 2020, el presente procedimiento ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En concreto, en cuanto al procedimiento, son de aplicación los artículos los artículos 31 al 41 de la LOUA, en relación con los artículos 147 y 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y las previsiones de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, respecto a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento.



De esta forma, se ha dado cumplimiento a lo exigido en la art. 32.1, regla 2ª de la LOUA requiriéndose los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. Dichos informes han sido emitidos favorablemente como ha quedado constancia en los antecedentes de este informe propuesta.

Igualmente se ha requerido informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA que ha sido emitido en sentido favorable, con una serie de observaciones o condicionantes que han sido cumplimentados, como ha quedado constatado expresamente en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de febrero de 2023, antes transcrito.

En relación al trámite ambiental decir, que de acuerdo con los artículos 39 y 40 Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el instrumento ha sido

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	13/21
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





sometido al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, habiéndose emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Informe Ambiental Estratégico el 15 de octubre de 2020 (BOJA de 23 de mayo de 2010-11-2020) en el que se indica, que este instrumento de planeamiento no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental que se establecen. Habiendo quedado acreditada la observancia de los condicionantes recogidos en el mismo conforme lo expuesto en los informes técnicos emitidos por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 6 de mayo de 2021 (apartado 5) y de 17 de noviembre de 2021 (Requerimientos 7º y 8º)

Habiéndose justificado por otra parte en el acuerdo de aprobación inicial que no resulta legalmente exigible el informe establecido en el art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 julio, de Aguas de Andalucía, por no afectar el instrumento de planeamiento al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Por no existir afección al dominio público hidráulico, a cauces de aguas superficiales, a riesgos de inundación, ni masa de aguas subterráneas (punto 4.1 del Informe Ambiental Estratégico de 15-10-2020).

2.- En cuanto a la legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación.

Tal y como permite el artículo 32.1.1ª.b) de la LOUA, el presente expediente se inició a instancia de persona interesada, acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento. En igual sentido, establece el artículo 8 del 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 (TRLSRU), que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios.

En el caso que nos ocupa, el Plan Especial de Reforma Interior SUNC-R-LO.10 "Portillo" ha sido promovido por Inmuebles Portillo SL, habiendo quedado acreditada en el expediente la legitimidad para actuar de esta mercantil, así como la representación de Ricardo Villar Luque respecto de la misma (según consta en el informe de este Servicio de 29 de marzo de 2023), dándose cumplimiento a lo exigido en los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otro lado, la potestad planificadora corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio, y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social. Además, es



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	14/21
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo¹⁻ que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen - como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Concretamente, es el Municipio la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento, tal y como se indica en el artículo 31.1 B) c) de la LOUA en relación con el artículo 32 y, el órgano legitimado para esa aprobación final es el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo necesaria una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

3.- En cuanto a la no exigencia de Acuerdo de Aprobación Provisional, señalar que de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.3º del artículo 32 de la LOUA y de acuerdo con el criterio de interpretación aprobado por la Instrucción 3/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el trámite de Aprobación Provisional en determinados instrumentos de Planeamiento Urbanístico -que revisa y deja sin efecto la Instrucción 1/2004- deviene innecesario el trámite de aprobación provisional por tratarse de un instrumento en el que la administración competente para la aprobación definitiva es también la administración responsable de su tramitación o aprobación inicial.

Haciéndose constar que en el presente procedimiento no se dan los supuestos excepcionales que determinan la necesidad del acudir al trámite de aprobación provisional toda vez que la documentación que se aprueba definitivamente es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente y las modificaciones introducidas tienen por objeto dar respuesta a observaciones contenidas en los informes sectoriales emitidos en el periodo de información pública, así como al informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, sin que afecten sustancialmente a la ordenación planteada en el instrumento aprobado inicialmente, tal y como ha sido expresamente recogido en los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de febrero de 2023 y 9 de junio de 2023.

4.- Finalmente añadir que, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

• En **conclusión**, de acuerdo con los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos en el presente informe propuesta, dado que se han realizado todos los trámites exigidos por la

¹⁻ Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	15/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





legislación vigente, procede proponer la aprobación definitiva del presente PERI de conformidad con la citada documentación técnica y a la vista del informe técnico emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 4 de julio de 2023.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno emita informe preceptivo** de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional y, una vez emitido el mismo, el expediente sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 "Portillo", promovido por Inmuebles Portillo SL r/p Ricardo Villar Luque, en base a la documentación técnica presentada el 20 de febrero de 2023 y los planos aportados el 15 de junio de 2023 que sustituyen a los presentados anteriormente denominados "planos Resumen Ejecutivo" todo ello, de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 9 de junio de 2023 y 4 de julio de 2023, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

SEGUNDO.- Depositar dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

TERCERO.- Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	16/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SEXTO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el PERI que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística **cuando se solicite licencia de obras.**

SÉPTIMO.- Significar expresamente que el ámbito tendrá que hacer frente a todas las **infraestructuras** que necesite para funcionar contribuyendo, además, a las **cargas complementarias** previstas en la Ficha del SUNC-R-LO.10 "Portillo"

OCTAVO.- Hacer constar que, tal y como se recoge en el PERI, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los **Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del 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, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	17/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

NOVENO.- Señalar que previo a la publicación de la aprobación definitiva del presente documento, se habrán de constituir las **garantías económicas** del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos **por importe del 7% de los gastos de urbanización** en los términos establecidos en los art. 195 y 212.2 e) y 208.3 del Reglamento General de la LISTA

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos a:

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A la Junta Municipal de Distrito 7 Carretera de Cádiz.
6. A los promotores del expediente.
7. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar favorablemente la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, el **voto en contra (1)** de la representante del Grupo Municipal Con Málaga, y la **abstención (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del representante del Grupo Municipal Vox (1).

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 “Portillo”, promovido por Inmuebles Portillo SL r/p Ricardo Villar Luque, en base a la documentación técnica presentada el 20 de febrero de 2023 y los planos aportados el 15 de junio de 2023 que sustituyen a los presentados anteriormente denominados “planos Resumen Ejecutivo” todo ello, de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 9 de



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	18/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





junio de 2023 y 4 de julio de 2023, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Final Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

SEGUNDO.- Depositar dos ejemplares completos del mismo en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

TERCERO.- Remitir otros dos ejemplares completos del Documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme Disposición Transitoria Tercera de la LISTA- y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme a la Disposición Transitoria Tercera LISTA- con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SEXTO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el PERI que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística **cuando se solicite licencia de obras.**

SÉPTIMO.- Significar expresamente que el ámbito tendrá que hacer frente a todas las **infraestructuras** que necesite para funcionar contribuyendo, además, a las **cargas complementarias** previstas en la Ficha del SUNC-R-LO.10 "Portillo"



Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	19/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





OCTAVO.- Hacer constar que, tal y como se recoge en el PERI, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los **Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Así mismo se dará cuenta de esta circunstancia, al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del 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, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.

NOVENO.- Señalar que previo a la publicación de la aprobación definitiva del presente documento, se habrán de constituir las **garantías económicas** del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos **por importe del 7% de los gastos de urbanización** en los términos establecidos en los art. 195 y 212.2 e) y 208.3 del Reglamento General de la LISTA

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos a:



1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A la Junta Municipal de Distrito 7 Carretera de Cádiz.
6. A los promotores del expediente.
7. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	20/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento

por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 17 votos a favor (del Grupo Municipal Popular), 2 votos en contra (del Grupo Municipal Con Málaga) y 12 abstenciones (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Vox), dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos”.

Lo que se traslada para conocimiento y efectos, significándole que contra el transcrito acuerdo podrá interponer **recurso contencioso-administrativo** ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de **dos meses** contados partir del día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica,
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Fdo. Alicia E. García Avilés.



Ricardo Villar Luque e/r de Inmuebles Portillo, S.L.
HCP Arquitectos y Urbanistas SIP.
administracion@hcparquitectos.com

Código Seguro De Verificación	ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	04/10/2023 12:24:46
Observaciones		Página	21/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ALU4KWJG69FVa7SEYEvEuw==		





Ayuntamiento
de Málaga

INFORME DE FIRMA
Ayuntamiento de Málaga
Avenida de Cervantes, 4 - 29016 - Málaga - Tlf. 951 926 010

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 14616567647562254045 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.





ADMINISTRACIÓN LOCAL

MÁLAGA

*Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento*

Anuncio

ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-R-LO.10 "PORTILLO", PROMOVIDO POR INMUEBLES PORTILLO, SOCIEDAD LIMITADA (PL 53/2017).

Ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras se ha tramitado el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 "Portillo" PL 53/2017, promovido por Inmuebles Portillo, Sociedad Limitada, r/p don Ricardo Villar Luque, cuyo ámbito es coincidente con la delimitación del suelo urbano no consolidado remitido prevista en el PGOU-2011, SUNC-R-LO.10 "Portillo", con una superficie real de 16.704,92 m² (con una diferencia de mínima de 37,92 m² respecto a la superficie contenida en la ficha del PGOU); diferencia que queda justificada en los informes técnicos obrantes en el expediente conforme lo previsto en el artículo 1.2.2 3.2 del PGOU-2011. Aplicándose el índice de edificabilidad a la nueva superficie medida. La delimitación del PERI coincide con la de la unidad de ejecución del mismo, para la que se determina el sistema de actuación por compensación.

El objeto del presente instrumento consiste en el desarrollo del sector conforme los objetivos, criterios y directrices vinculantes que se establecen en la ficha del PGOU-2011: "Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público, con la finalidad de aumentar la dotación de espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano a la nueva estación apeadero del metro".

En virtud de lo expuesto, por el excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de septiembre de 2023, se han adoptado entre otros los siguientes acuerdos:

«Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.10 "Portillo", promovido por Inmuebles Portillo, Sociedad Limitada, r/p Ricardo Villar Luque, en base a la documentación técnica presentada el 20 de febrero de 2023 y los planos aportados el 15 de junio de 2023 que sustituyen a los presentados anteriormente denominados "Planos resumen ejecutivo" todo ello, de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 9 de junio de 2023 y 4 de julio de 2023, y en base a lo dispuesto en los artículos 13.4, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puestos en relación con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y con la disposición final quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Segundo. Depositar dos ejemplares completos del mismo en el archivo de documentación ubicado en el "Archivo de expedientes de planeamiento" donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos



en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de “Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados”, ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

Tercero. Remitir otros dos ejemplares completos del documento técnico, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA –conforme disposición transitoria tercera de la LISTA– y artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Cuarto. Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el *Boletín Oficial de la Provincia*, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA –conforme a la disposición transitoria tercera LISTA– con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado registro.

Quinto. Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el *BOP*, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que este se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado este por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

Sexto. Significar que aquellos aspectos contenidos en el PERI que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación, y deberán ser verificados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística cuando se solicite licencia de obras.

Séptimo. Significar expresamente que el ámbito tendrá que hacer frente a todas las infraestructuras que necesite para funcionar contribuyendo, además, a las cargas complementarias previstas en la ficha del SUNC-R-LO.10 “Portillo”.

Octavo. Hacer constar que, tal y como se recoge en el PERI, tras la recepción por excelentísimo Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización del ámbito de planeamiento y por razones de sostenibilidad económica, la conservación de las mismas corresponderá a los propietarios agrupados en entidad urbanística colaboradora de conservación que a tal efecto habrá de constituirse por el tiempo que se determine, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial y que la transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión.

Esta circunstancia se pondrá de manifiesto a los servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Ejecución del Planeamiento, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, siendo una de las circunstancias que ha de contener el título inscribible, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Asimismo se dará cuenta de esta circunstancia, al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras, para que dicha obligación legal se contemple como condición especial en las licencias que se concedan en este ámbito, conforme a lo establecido en los artículos 65 y siguientes del 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, entendiéndose que dicha obligación deberá estar cumplida antes de la concesión de las licencias de primera ocupación, debiéndose aportar antes de la concesión de esta última, nota simple registral en la que se constate que se ha realizado la nota marginal a la que se refieren los preceptos legales anteriormente mencionados.



Noveno. Señalar que previo a la publicación de la aprobación definitiva del presente documento, se habrán de constituir las garantías económicas del exacto cumplimiento de los compromisos contenidos en el presente planeamiento y para el desarrollo de sus trabajos por importe del 7 % de los gastos de urbanización en los términos establecidos en los artículo 195 y 212.2 e) y 208.3 del Reglamento General de la LISTA.

Décimo. Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos a:

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A la Junta Municipal de Distrito 7 Carretera de Cádiz.
6. A los promotores del expediente.
7. A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, que regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre de 1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de 1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social».

Votación

El resultado de la votación fue el siguiente:

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, por 17 votos a favor (del Grupo Municipal Popular), 2 votos en contra (del Grupo Municipal Con Málaga) y 12 abstenciones (10 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Vox), dio su aprobación al dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

ÍNDICE DE ORDENANZAS

ORDENANZAS GENERALES

Será de aplicación el articulado de las normas generales de edificación del PGOU vigente, además de lo indicado a continuación:

Afección de servidumbres aeronáuticas

Dentro de las normas urbanísticas del PGOU, el artículo 9.3.18. apartado 3, recoge la normativa para los sectores con afección de servidumbres aeronáuticas, que se transcribe a continuación:

Artículo 9.3.18. *Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación*

(...) «3. **AEROPUERTO**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación, incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (líneas de transporte de energía eléctrica, postes, antenas de telefonía y enlaces de microondas, aerogeneradores, carteles, estructuras en plataformas elevadas, etc.) así como el gálibo de los vehículos, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, representadas en los planos 1.56. del Plan General.



Todas las construcciones, incluidas en las áreas de afección de servidumbres, están sujetas a previo informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas.

Todo nuevo planeamiento, su revisión o modificación, afectado por servidumbres aeronáuticas, debe ser informado de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.1.2.^a de la LOUA, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos 1.5.6.

En los sectores donde puedan vulnerarse las servidumbres aeronáuticas, su desarrollo y ejecución solo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de aeronáutico o de apantallamiento (según el tipo de servidumbre), que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. La mera presentación de un estudio aeronáutico o estudio de apantallamiento no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, siendo necesario que a juicio de los organismos competentes en materia de seguridad aérea quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico o de apantallamiento (según el caso), para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que, en ningún caso, pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho o indemnización.

En los sectores que fueron objeto de informe por Aena con carácter favorable condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el informe y su adenda, que se recoge en las fichas de los sectores. El informe de Aena, de fecha 10 de marzo de 2009, que acompaña como anexo IV al informe de la Dirección General de Aviación Civil a la primera aprobación provisional del PGOU, de fecha marzo 2009, así como su adenda de fecha 17 de diciembre de 2010, se adjunta en este PGOU al documento F. En dichos sectores se deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA.
- Se deberá comunicar la fecha de conclusión de las obras a la División de Navegación y Vigilancia de AENA (NYVI), a través de la Dirección de Planificación e Infraestructuras, con la finalidad de conocer a partir de qué momento su afección quedará registrada en las calibraciones en vuelo que se realizan periódicamente.

En principio, el presente Plan General no propone ningún aumento de altura de los edificios, incluidos todos sus elementos en suelo urbano consolidado respecto al planeamiento previamente vigente. No obstante, en caso de constatarse que se ha producido un aumento en la altura máxima de los edificios en zonas donde se vulneren las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución solo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de aeronáutico o de apantallamiento, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. En ningún caso podrá aprobarse planeamiento de desarrollo o iniciarse la ejecución de construcciones o edificaciones sin el pronunciamiento expreso favorable mediante informe del



Ministerio de Fomento o resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento o la resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

El presente Plan General no modifica tampoco el carácter y contenido de los informes que sobre instrumentos urbanísticos de desarrollo hayan sido evacuados por la Dirección General de Aviación Civil previamente a la aprobación de este Plan General. No se admitirán recalificaciones o reclasificaciones de ámbitos que no cumplan los requisitos exigidos previamente a los mismos o hayan sido informados desfavorablemente por la Dirección General de Aviación Civil, si no es para adaptarlos a los condicionantes derivados del informe.

En las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15 b) del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

Toda construcción con más de 100 m de altura sobre el nivel del terreno, se considera obstáculo, por lo que deberá comunicarse al Ministerio de Fomento de acuerdo con el Decreto 584/1972 y, deberá adjuntar un estudio de seguridad que acredite que no se compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones aéreas, indicándose las medidas a adoptar de balizamiento, iluminación, etc.

Se controlará en el planeamiento y en las licencias de las áreas afectadas por servidumbres, que las instalaciones previstas no emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro elemento en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Ayuntamiento de Málaga, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, así como que no se produzcan reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas o fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La iluminación empleada en los viales cercanos al aeropuerto debe ser tal que no interfiera con los sistemas de guiado visual del aeropuerto, atendiendo especialmente a los criterios de intensidad y apantallamiento de los focos luminosos, así como que los faros de los vehículos que transiten por la zona no produzcan deslumbramiento a los pilotos en las maniobras de aterrizaje y despegue.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 de Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

En las fincas resultantes de los procesos de ejecución de planeamiento, que se encuentren afectadas por servidumbres aeronáuticas, deberá realizarse anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

Esta finca se encuentra incluida en la zona de servidumbre aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Málaga, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.



En cuanto a los ámbitos afectados por la huella acústica del aeropuerto (delimitada por la envolvente de las isófonas $L_{eqdía} = 60$ dBA y $L_{eqnoche} = 50$ dBA), no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario. En los suelos calificados como residencial en el PGOU por ser suelos consolidados o contar con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este PGOU, no podrán aprobarse modificaciones que supongan un aumento del número de viviendas. Las licencias que se otorguen al amparo del régimen existente quedarán condicionadas a su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, por parte del promotor del expediente.

En los ámbitos que, tal y como recogen sus fichas, están afectados por la huella acústica actual del aeropuerto de Málaga pero no con la que se derivaría con la futura configuración con las dos pistas en funcionamiento, queda recogido en la mismas que el planeamiento de desarrollo no podrá llevarse a cabo hasta tanto no queden establecidas las huellas de ruido del tráfico aéreo producidas por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento, y se informe por la Dirección General de Aviación Civil su no afección por la huella acústica del aeropuerto».

Además, el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil al PERI, establece que el presente documento debe recoger con carácter normativo las siguientes disposiciones:

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del “Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 ‘Portillo’ en el término municipal de Málaga”, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar la cota 57 metros sobre el nivel del mar.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho de indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, dentro del “Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 ‘Portillo’ en el término municipal de Málaga”, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud de informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del “Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 ‘Portillo’ en el término municipal de Málaga”, o entre la



normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Especial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

ORDENANZAS PARTICULARES

Medidas de prevención, corrección y control de cualquier efecto negativo en el medio ambiente

Para minimizar los impactos producidos en el cambio climático, principalmente, por los efectos de las emisiones de gases de efecto invernadero, se prevén dos técnicas para contribuir con dos objetivos básicos:

1. Minimización de las emisiones de GEI, a partir de la reducción de los consumos, principalmente energético (de recursos no renovables).
2. Adaptación al cambio climático, aplicando medidas sobre el territorio, que se manifiesta en el arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

1.1.1.1. REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA

La utilización de materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

La consideración del ciclo de vida y del CO₂ embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación de manera que los materiales sean en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables, las maderas caso de utilizarse tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Se recomienda incorporar en la medida de lo posible en el diseño de las edificaciones tecnología relacionada con las renovables solar, biocombustibles.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Otro elemento considerado en el ahorro energético va referido a la iluminación diurna, de manera que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Se recomienda la instalación de paneles fotovoltaicos en las áreas de aparcamiento para satisfacer necesidades eléctricas comunes, y también la utilización de placas solares para el agua caliente sanitaria de manera que permita un ahorro energético.

1.1.1.2. MEDIDAS SOBRE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

La utilización de vegetación en espacios urbanos disminuye la intensidad del clima urbano, estabiliza e incluso incrementa la recarga acuífera y emite oxígeno a la atmósfera como resultado de la fotosíntesis.

Los árboles de hoja caduca proveen protección solar a los edificios durante verano y permiten captación solar en invierno; de manera general, la vegetación previene la erosión.



Las medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación estarán determinadas por:

- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar en lo posible la destrucción innecesaria.
- En la medida de lo posible se mantendrán y caso de no poder ser, se planteará el trasplante de los pies arbóreos de la zona de actuación. Para lo cual previo al mismo se determinará si es viable o no y la nueva localización de dichos árboles.
- La selección de especies vegetales de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente estén adaptadas las características pluviométricas de la zona.
- Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación de zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.

1.1.1.3. ACTUACIONES PARA REDUCIR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.
- En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que sitúen.
- Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo.

Medidas para seguimiento y vigilancia ambiental

Es necesario que, a lo largo del periodo de programación, se actualicen los datos referentes a la puesta en marcha y efectividad de las medidas, así como la aplicación de criterios ambientales a los beneficiarios y la evolución de los indicadores propios de cada medida, estableciendo las fases de aplicación y las tendencias de los parámetros principales.

Se plantea una propuesta de indicadores, como base fundamental del seguimiento ambiental donde se tiene en cuenta:

Clima.

Agua-suelo.

Áreas verdes.

Biodiversidad: Vegetación, fauna, ecosistemas.

Paisaje y patrimonio.

1.1.1.4. INDICADORES AMBIENTALES

AIRE CLIMA	
Emisión de CO ₂	Reducción de emisiones de CO ₂ por unidad de generación eléctrica. Emisiones de CO ₂ evitada. Cálculo de la huella de carbono del edificio singular y si procede la certificación por organismo certificador.
Energías renovables	Aporte de las energías renovables/energía primaria consumida. Potencia eléctrica instalada con energías renovables/potencia total instalada. Producción de energía eléctrica con fuentes renovables/consumo neto de energía eléctrica. Consumo de biocarburantes/consumo total de carburantes.
Emisiones de gases de efecto invernadero	% de tierra destinada a reducir emisiones de GEI en este caso áreas libres con capacidad de sumidero mediante plantaciones de arbolado.
Ahorro y eficiencia energética	Consumo de energía primaria.



AGUA	
Consumos hídricos	% de ahorro mediante la gestión del agua. % de tierra de regadío asociada a la actividad primaria que pasa a un sistema de riego más eficiente.
BIODIVERSIDAD	
Vegetación, fauna, ecosistemas	% de tierra objeto de gestión para mejorar la gestión de los suelos y/o prevenir la erosión de los mismo. % de tierra destinada de zonas ajardinadas sin uso de fitosanitarios o productos químicos. Mantenimiento mediante técnicas ecológicas.
PAISAJE Y PATRIMONIO	
	Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación del paisaje. Número de acciones de puesta en valor de elementos del patrimonio cultural y de carácter rural. Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación de los valores patrimoniales.

Obligaciones derivadas del informe ambiental estratégico

En aplicación del informe ambiental estratégico del PERI, se incorporan las determinaciones de dicho informe a tener en cuenta en:

1.1.1.5. MATERIA DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS

PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS

En el caso de que en el ámbito de las obras derivadas del presente PERI se produzcan residuos peligrosos, la entidad encargada de la ejecución de las mismas, deberá encontrarse inscrita en el Registro de Proyectos de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

PRODUCCIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS

En el caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, estos serán puestos a disposición de la entidad local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la Administración Local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Se deberán prever zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de la población servida, siendo su disposición dentro de la urbanización tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/2012, de



20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de las obras de urbanización del presente PERI incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera la valoración de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04) en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valoración deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valoración deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

PROTECCIÓN DEL SUELO

Como principio de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.



Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuada las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el título VI – Actuaciones especiales, capítulo 1 – Actuaciones en casos sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

1.1.1.6. PROTECCIÓN DEL MEDIO ATMOSFÉRICO

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

En materia de aislamientos acústicos se deberá cumplir por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 32 y siguientes y la Instrucción Técnica 5 pertenecientes al Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico <DB-HR Protección frente al ruido> del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello posteriormente mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, y Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instrucciones de alumbrado exterior de las actuaciones contenidas en el PERI les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican en su Instrucción Técnica Complementaria EA-03.

Por otra parte, le será de aplicación igualmente, las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

Residencial parcelas RE-1 Y RE-2

Será de aplicación el articulado del capítulo sexto del título XII. Normas Generales de Edificación. Ordenanzas de la Zona de Ordenación Abierta (OA), y en concreto de la subzona OA-2, a excepción de las siguientes consideraciones:

1. PARCELA MÍNIMA

Se establece como parcela mínima la superficie de la propia parcela definida.

PARCELA	SUPERFICIE
RE-1	814,00 m ²
RE-2	1.547,35 m ²



2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁX.	ÍNDICE EDIFL.
RE-1	814,00 m ²	4.186,43 m ² t	5,143 m ² /m ²
RE-2	1.547,35 m ²	9.768,34 m ² t	6,313 m ² /m ²

Las diáfanas situadas en planta baja no serán computables, según lo establecido en el artículo 12.2.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, cuando estén libres de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

3. OCUPACIÓN Y ALINEACIONES

En los planos número 7.1 y 7.2 Ordenación de volúmenes, se ha previsto una ordenación de los volúmenes edificables, definiendo un área de movimiento de la edificación sobre rasante en cada parcela, dentro de la cual se puede materializar el techo edificable asignado, entendiéndose dicha área de movimiento como máxima.

Bajo rasante se podrá ocupar el espacio público bajo la zona verde ZV cuando se prevea su destino a aparcamientos obligatorios por ordenanza, según establece el plano 7.1, permitiéndose exclusivamente dicha ocupación en los espacios anexos a las parcelas y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de tres plantas de aparcamiento.

La rasante de la zona verde ZV se fija en la cota +8.00, debiendo situarse el techo de sótano bajo dicho espacio (cota superior de forjado), a una profundidad mínima de 1,50 m.

4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

PARCELA	N.º VIV.
RE-1	50
RE-2	108

5. NÚMERO DE PLANTAS

PARCELA	N.º MÁXIMO DE PLANTAS	COTA MÁXIMA (SOBRE EL NIVEL DEL MAR)	ALTURA MÁXIMA
RE-1	PB+7	34,90 m	26,90 m
RE-2	PB+7	34,90 m	26,90 m

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), no pueden vulnerar la cota 57 metros sobre el nivel del mar para dar cumplimiento a la superficie horizontal interna.

6. RESERVA DE APARCAMIENTOS

En cumplimiento del artículo 6.7.4 del PGOU se plantea la reserva mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas de:

PARCELA	N.º PLAZAS
RE-1	50
RE-2	108

Los accesos a los aparcamientos se realizarán desde el viario de nueva apertura Vial 1, no pudiendo ubicarse las rampas de acceso en los espacios entre parcelas (zona verde ZV).



Para la reserva de las plazas de aparcamiento privado necesarias en el interior de las parcelas, se establece como condición ajustar la huella del aparcamiento subterráneo bajo rasante a la huella del edificio sobre rasante, permitiéndose exclusivamente ocupar suelo público bajo rasante en los espacios anexos a las parcelas y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento (como se establece en el plano número 7.1 Ordenación de volúmenes bajo rasante y planta baja).

7. PARCELA RE-1 LOCAL DESTINADO A EQUIPAMIENTO

Como carga de urbanización, se incluyen 700 m² construidos de local en la planta baja de la parcela RE-1 para equipamiento social, que deberá ser cedido al Ayuntamiento y cuya superficie construida no computa.

La superficie restante de planta baja en la parcela RE-1, una vez descontados los 700 m² que han de destinarse a equipamiento social, habrán de destinarse a usos comerciales y dotaciones vinculados al espacio público.

8. PARCELA RE-2 OCUPACIÓN DE LA PLANTA BAJA

Se establece la obligación de destinar la planta baja de la parcela RE-2 de uso residencial libre, a uso comercial y dotacional, vinculado al espacio público.

9. ACCESIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En cumplimiento del artículo 12.2.46 del PGOU, se establece como espacio de maniobras un espacio de 3,5 metros de ancho, que conecta calle Alejandro Dumas con el vial de servicio de avenida de Velázquez, tal y como se refleja en el plano de alumbrado, hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios, en los términos establecidos por el CTE y la Ordenanza Municipal contra Incendios.

Dicho espacio cumple con las dimensiones mínimas tanto de anchura como de altura, y se mantendrá libre de arbolado, jardines, luminarias, cualquier elemento de mobiliario urbano u otros obstáculos.

Se deberá tener en cuenta para el cálculo de los forjados de las plantas sótanos la sobrecarga de 20 kN/m², que establece el código técnico en las zonas de tránsito de vehículos destinados a los servicios de protección contra incendios.

10. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Los centros de transformación necesarios para la electrificación de las viviendas se situarán en el interior de las parcelas residenciales. Se deberá reservar el espacio en local apto para dicho uso, con acceso directo desde la vía pública, y con el acceso exclusivo para el personal de ENDESA, estando situado este en una zona que deje permanentemente libre el paso de bomberos, servicios de emergencia, salidas de urgencias o socorro, etc. Con el cumplimiento mínimo reglamentario relativo a las superficies de ocupación de los CT, distancias de seguridad, necesidad de establecer servidumbres, ventilación, etc. Además de las condiciones generales de acceso y paso, dicho local deberá cumplir condiciones de seguridad, medidas necesarias para minimizar y limitar los campos electromagnéticos o el nivel de ruido, insonorización y medidas antivibratorias, garantizando el tendido de todas las canalizaciones subterráneas previstas, a partir del mismo y hasta la vía pública, sin atravesar zonas de uso privado, y de libre e inmediato acceso para el personal de ENDESA.

11. ESTUDIO DE DETALLE

Sin perjuicio de que este documento incluye una ordenación pormenorizada y ejecutable, con carácter general se podrá formular un estudio de detalle con los fines previstos en la ley, modificando algunos criterios de la ordenación propuesta, pero sin embargo se establecen como vinculantes y por tanto inalterables los siguientes parámetros:

- Ancho de fachada de la parcela ST/E a la avenida Velázquez: 16 metros.
- Fondo máximo de las parcelas residenciales RE-1 y RE-2: 22 metros.
- Rampas de acceso a los sótanos: Deberán situarse dentro de la huella del edificio, dejando libre los espacios entre parcelas.
- Profundidad mínima de 1,50 m del techo de sótano respecto de la cota de la zona verde ZV.



Servicios terciarios/empresariales. Parcela ST/E

Será de aplicación el articulado del capítulo sexto del título XII. Normas Generales de Edificación. Ordenanzas de la Zona de Ordenación Abierta (OA), y en concreto de la subzona OA-2, a excepción de las siguientes consideraciones:

1. PARCELA MÍNIMA

Se establece como parcela mínima la superficie de la propia parcela definida

PARCELA	SUPERFICIE
ST/E	632,00 m ²

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁX.	ÍNDICE EDIF.
ST/E	632,00 m ²	7.761,62 m ² t	12,281 m ² t/m ²

3. OCUPACIÓN Y ALINEACIONES

En los planos número 7.1 y 7.2 Ordenación de volúmenes, se ha previsto una ordenación de los volúmenes edificables, definiendo un área de movimiento de la edificación en cada parcela, dentro de la cual se puede materializar el techo edificable asignado, entendiéndose dicha área de movimiento como máxima.

Bajo rasante se podrá ocupar el espacio público bajo la zona verde ZV cuando se prevea su destino a aparcamientos obligatorios, según establece el plano 7.1, permitiéndose exclusivamente dicha ocupación en los espacios anexos a la parcela y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento. La rasante de la zona verde ZV se fija en la cota +8.00, debiendo situarse el techo de sótano bajo dicho espacio (cota superior de forjado), a una profundidad mínima de 1,50 m.

4. NÚMERO DE PLANTAS

PARCELA	N.º MÁXIMO DE PLANTAS	COTA MÁXIMA (SOBRE EL NIVEL DEL MAR)	ALTURA MÁXIMA
ST/E	PB+13	56,00	48,00 m

Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), no pueden vulnerar la cota 57 metros sobre el nivel del mar para dar cumplimiento a la superficie horizontal interna.

5. RESERVA DE APARCAMIENTOS

El número de plazas de aparcamientos de la edificación se establecerá en función del uso al que se destine el mismo, según se establece en el artículo 6.7.4. del vigente PGOU.

PARCELA	N.º PLAZAS
ST/E	En función del uso en cumplimiento del artículo 6.7.4. del PGOU: Productivo: 1 plaza cada 80 m ² t Oficina: 1 plaza cada 50 m ² t Comercial <2.500 m ² : 1 plaza cada 50 m ² t Comercial >2.500 m ² : 1 plaza cada 25 m ² t Hotelero: Según la categoría



Los accesos a los aparcamientos se realizarán desde el viario de nueva apertura Vial 1, no pudiendo ubicarse las rampas de acceso en los espacios entre parcelas (zona verde ZV).

Para la reserva de las plazas de aparcamiento privado necesarias en el interior de la parcela, se establece como condición ajustar la huella del aparcamiento subterráneo bajo rasante a la huella del edificio sobre rasante, permitiéndose exclusivamente ocupar suelo público bajo rasante en los espacios anexos a las parcelas y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros y cuando se haya realizado una previsión de 3 plantas de aparcamiento (como se establece en el plano número 7.1 Ordenación de volúmenes bajo rasante y planta baja).

6. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

El centro de transformación necesario para la electrificación del edificio terciario/empresarial se situará en el interior de la parcela. Se deberá reservar el espacio en local apto para dicho uso, con acceso directo desde la vía pública, y con el acceso exclusivo para el personal de ENDESA, estando situado éste en una zona que deje permanentemente libre el paso de bomberos, servicios de emergencia, salidas de urgencias o socorro, etc. Con el cumplimiento mínimo reglamentario relativo a las superficies de ocupación de los CT, distancias de seguridad, necesidad de establecer servidumbres, ventilación, etc. Además de las condiciones generales de acceso y paso, dicho local deberá cumplir condiciones de seguridad, medidas necesarias para minimizar y limitar los campos electromagnéticos o el nivel de ruido, insonorización y medidas antivibratorias, garantizando el tendido de todas las canalizaciones subterráneas previstas, a partir del mismo y hasta la vía pública, sin atravesar zonas de uso privado, y de libre e inmediato acceso para el personal de ENDESA.

7. ACCESIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En cumplimiento del artículo 12.2.46 del PGOU, se establece como espacio de maniobras un espacio de 3,5 metros de ancho, que conecta calle Alejandro Dumas con el vial de servicio de avenida de Velázquez, tal y como se refleja en el plano de alumbrado, hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios, en los términos establecidos por el CTE y la Ordenanza Municipal contra Incendios. Dicho espacio cumple con las dimensiones mínimas tanto de anchura como de altura, y se mantendrá libre de arbolado, jardines, luminarias, cualquier elemento de mobiliario urbano u otros obstáculos.

Se deberá tener en cuenta para el cálculo de los forjados de las plantas sótanos la sobrecarga de 20 kN/m², que establece el código técnico en las zonas de tránsito de vehículos destinados a los servicios de protección contra incendios.

Zona verde. Parcela ZV

Se han establecido las líneas generales de diseño del conjunto del espacio público, tanto de los espacios verdes como de las circulaciones peatonales que las rodean. Este espacio público se ordena respecto a una plaza central (Fig. A) que no podrá ser inferior a 1.825 m²s.

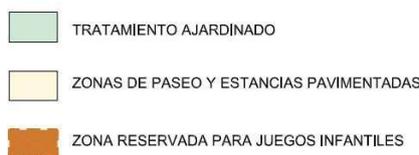


Fig. A

Dentro de este ámbito, y a una distancia mínima de 3 metros con respecto a la línea que marca el parking subterráneo, habrá que disponer un arbolado mediante alcorques que permitan crear zonas amplias de sombra. Se utilizará una única especie de árbol de hoja caduca que proporcione sombra en verano y soleamiento en invierno.



Ya que el techo de los sótanos puede ubicarse bajo la zona verde ZV a una profundidad no inferior a 1,50 m, las plantaciones que se lleven a cabo en este ámbito no serán arbustivas (ni árboles ni arbustos), preferentemente césped.

En los tramos de la zona verde colindantes con los viales se elegirá el mismo arbolado de alineación que se establezca en la urbanización de los viales 1 y 2.

En general, la jardinería del resto del ámbito de la ZV (excepto plaza y zonas sobre sótano) dispondrá de plantación autóctona que requiera poco riego; el mismo se realizará preferentemente de pozo, estudiándose su ubicación y capacidad en el proyecto de urbanización, siempre y cuando sea posible su ejecución y legalización.

En la fachada de las parcelas ST/E, RE-1 y RE-2 se dispondrá de un acerado de al menos 6 metros de ancho, que permita la instalación de terrazas de los posibles locales, con fachada hacia ZV en un ancho máximo de 3 metros dejando libre para el tránsito peatonal al menos 3 metros.

La cota de implantación de la zona verde ZV será la +8.00.

Los accesos peatonales serán los señalados en el plano, que con rampas de pendiente no superior al 6 % salvarán la diferencia de altura entre la plaza central y el viario. En el límite de ZV con los viales 2 y 4, se dispondrán de taludes o muros que contengan la rasante de ZV respecto a los acerados colindantes.

Las zonas recreativas o de juegos infantiles se situarán en el entorno del vial 3 (Fig. A). Se dispondrán de zonas de bancos y papeleras en el ámbito de la plaza central.

Para el alumbrado de la zona verde ZV, se utilizarán puntos de luz formados por luminarias equipadas con lámparas LED cuyas columnas no podrán superar los 4,20 metros de altura.

Cuando se redacte el proyecto de urbanización se incluirá un proyecto completo del tratamiento de la zona verde ZV, si bien esta zona verde deberá dividirse en cuatro zonas diferenciadas:

- **ZONA 1:** Ámbito de ZV que no tiene ocupación bajo rasante de los sótanos de los edificios, y que se ejecutará conjuntamente con las obras de urbanización del sector.
- **ZONA 2:** Ámbito de ZV sobre el sótano del edificio de la parcela RE-1 vinculada al desarrollo de esta parcela.
- **ZONA 3:** Ámbito de ZV sobre el sótano del edificio de la parcela RE-2 vinculada al desarrollo de esta parcela.
- **ZONA 4:** Ámbito de ZV sobre el sótano del edificio de la parcela ST/E vinculada al desarrollo de esta parcela.

Respecto a la justificación de la red de riego, corresponderá al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la GMU y al Área de Parques y Jardines del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, la valoración de la misma durante la tramitación del proyecto de urbanización, debiendo quedar claro que, de acuerdo con el punto 7 del artículo 4.4.2 del PGOU, “se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista, o bien desde pozos.

ACCESIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En cumplimiento del artículo 12.2.46 del PGOU, se establece como espacio de maniobras un espacio de 3,5 metros de ancho, que conecta calle Alejandro Dumas con el vial de servicio de avenida de Velázquez, tal y como se refleja en el plano de alumbrado, hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios, en los términos establecidos por el CTE y la Ordenanza Municipal contra Incendios.

Dicho espacio cumple con las dimensiones mínimas tanto de anchura como de altura, y se mantendrá libre de arbolado, jardines, luminarias, cualquier elemento de mobiliario urbano u otros obstáculos.



VIARIO. VIALES 1, 2, 3 Y 4

A continuación, se establecen una serie de determinaciones sobre la ordenación y ejecución del viario:

- El arbolado de alineación se ubicará entre los aparcamientos en línea, de forma que no se produzca una ocupación del acerado.
- El ancho mínimo de las plazas de aparcamiento se fija en 2,20 metros.
- El vial 2 se urbanizará en su totalidad, hasta las líneas de fachada, de forma que la actuación resulte técnicamente viable, garantizando el acceso y los suministros a las propiedades colindantes.
- En el vial 2 los pasos de peatones se ubicarán en concordancia con los accesos peatonales previstos en la zona verde pública.
- En calle Alejandro Dumas, se urbanizará la banda de aparcamientos prevista y las zonas necesarias para las nuevas conexiones viarias, aunque estén fuera de los límites del sector.
- En la ordenación del frente de la parcela a la avenida de Velázquez se proyectará un acerado amplio junto a la parcela, con un vial de servicio separado de la calzada principal por una mediana. Para el tratamiento de dicho acerado, se propone una doble alineación de arbolado que pueda dotar de sombra a este paseo.
- La mediana que separa la vía de servicio de avenida Velázquez de la calzada se urbanizará en su totalidad, aunque se encuentre fuera de los límites del sector.
- Los planos de infraestructuras del presente documento representan únicamente esquemas de las redes de servicios existentes y propuestos. El trazado y las características generales de las redes, deberán estudiarse detalladamente en el proyecto de urbanización. En cualquier caso, el cálculo de las demandas y las características del diseño de las distintas infraestructuras serán acordes a la normativa específica sectorial que les afecte.
- La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux, y la de las áreas peatonales de 18 lux. Las luminarias y los báculos serán homologadas por el Ayuntamiento de Málaga y deberán contar con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

COMPLEJOS INMOBILIARIOS

En el ámbito del PERI no se podrá utilizar el subsuelo público para uso de aparcamiento privado, salvo en el ámbito delimitado en el plano 7.1. Ordenación de volúmenes. Bajo rasante y planta baja y en aplicación de lo establecido en la ficha urbanística del Sector:

“Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público”.

En este caso deberán constituirse “Complejos inmobiliarios”, dado que se destinan superficies de dominio superpuesto en la vertical de la rasante (subsuelo, suelo y vuelo), para uso privado y/o público.

Se establecen las siguientes regulaciones en el desarrollo de dichos espacios como complejos inmobiliarios sobre las parcelas RE-1, RE-2 y ST/E:

1. La posible utilización de la figura del “Complejo inmobiliario”, su configuración, y su superficie, deberán quedar expresamente justificadas, en base a la estricta necesidad de cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento privado en el interior de las parcelas, y asimismo cumplir con el código técnico y cualquier otra normativa de accesibilidad o protección contra incendios, que resulte de aplicación al proyecto de edificación.
2. El proyecto de reparcelación establecerá con carácter de carga real sobre los elementos privados que resulten adjudicadas conjuntamente en los complejos inmobiliarios,



la obligación “mantener, conservar y, en su caso, reparar” los elementos comunes que se derivan de la coexistencia del dominio público y privado en el plano vertical. Asimismo, asumirán la reparación de cualquier daño o perjuicio producido en la futura edificación de sótano bajo el suelo público que se pudieran derivar o producir por el uso público sobre rasante, eximiendo en todo caso de responsabilidad al excelentísimo Ayuntamiento de Málaga.

3. En los complejos inmobiliarios, la urbanización de los espacios de dominio y uso público que coexisten en el plano vertical con espacios privados corresponderá a la Junta de Compensación, conforme a las previsiones del artículo 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo por tanto contemplarse su ordenación y ejecución en el correspondiente proyecto de urbanización.
4. Será con cargo a la Junta de Compensación la ejecución de la totalidad del espacio libre público, independientemente del desarrollo de los proyectos edificatorios asociados a las parcelas privadas, evitando que dicha urbanización resulte diferida en el tiempo, debiendo también ser contemplado un uso provisional de los mismos, sin cerramientos, hasta su completa ejecución cuando se completen los proyectos edificatorios.
5. Los promotores de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen, quedarán obligados a reparar las posibles pérdidas que las actuaciones edificatorias pudiesen causar sobre el espacio público urbanizado, si dichos proyectos se ejecutasen posteriormente a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, y habiéndose emitido, con fecha 3 de octubre de 2023, certificación registral sobre inscripción y depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento así como inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número de registro 9809 mediante resolución, de fecha 16 de octubre de 2023, de la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, a efectos de publicidad previsto en el artículo 21 del Decreto 2/2004 de la Junta de Andalucía, se procede a la inserción del presente acuerdo en el *BOP de Málaga* en cumplimiento del 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Se hace constar que según informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas-Seción de Colaboración Público-Privada y Garantías, de fecha 13 de junio de 2023, se da por cumplimentado el punto noveno del acuerdo plenario antes transcrito.

Lo que se hace público para general conocimiento y significándose que, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley número 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente. Asimismo se informa que pueden consultar la documentación técnica aprobada definitivamente en dicho expediente a través de la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, en el siguiente enlace:

<https://urbanismo.malaga.eu/anuncios-de-planeamiento/planes-especiales/detalle-del-anuncio/APROBACION-DE-AVANCE-DEL-PLAN-ESPECIAL-DEL-PERI-SUNC-R-LO.10-PORTILLO.-PL-53-2017/>

En Málaga, a 26 de octubre de 2023.

El Alcalde-Presidente, P. D., la Vicepresidenta del Consejo Rector de la GMU, firmado:
Carmen Casero Navarro.

4891/2023



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MÁLAGA

*Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento*

Anuncio

Bases de actuación de transformación urbanística del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”

De conformidad con el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se publica que el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, con fecha 9 de noviembre de 2003, ha acordado aprobar la iniciativa formulada por la mercantil Inmuebles Portillo, Sociedad Limitada, quedando establecido el sistema de actuación por compensación y aprobadas las bases de actuación, para la gestión del sector SUNC-R-LO.10 “Portillo” del término municipal de Málaga.

El acuerdo íntegro adoptado puede ser consultado en la siguiente dirección de verificación: <http://verifirma.malaga.eu/> (código: p5yFoIgcg0rWpEddtR4rwg==).

El proyecto aprobado se encuentra accesible para su consulta en la sección de anuncios de Planeamiento y Gestión Urbanística (ejecución del planeamiento) del sitio web www.urbanismo.malaga.eu.

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

Málaga, 14 de diciembre de 2023.

El Alcalde-Presidente del Consejo Rector, P. D. la Vicepresidenta, Carmen Casero Navarro.

5614/2023

**BASES DE ACTUACION SUNC R LO 10 EDIFICIO PORTILLO
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA**

Mayo 2023

PROMOTOR:

INMUEBLES PORTILLO, S.L.

REDACTOR



ANTECEDENTES

I.- El documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de Enero de 2.011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en el cual se contempla las determinaciones aplicables al Suelo Urbano No Consolidado aplicables al ámbito del SUNC R -LO .10 "Portillo contenidas en el Título XI, de dicho documento para Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R) cuyos parámetros urbanísticos se dan por reproducidos, a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior y estableciéndose su desarrollo mediante I compensación

II.- El Plan Especial de Reforma Interior cuenta con aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de diciembre de 2021 (publicada en el BOP nº 88 de 10 de mayo de 2.022), habiéndose obtenido con fecha 15 de octubre de 2020 el Informe Ambiental Estratégico, en el que considera que el PERI no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente.

Posteriormente con fecha 19 de diciembre de 2.022, se ha presentado un nuevo texto refundido del PERI para dar contestación a los informes sectoriales recibidos, concretamente los informes de los siguientes organismos o administraciones:

- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales.
- Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en cuanto a los plazos de inicio y terminación de ejecución de vivienda protegida.
- Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en materia de urbanismo.
- Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de la Dirección General de Aviación Civil.

Se insertan los particulares de los parámetros urbanísticos del ámbito:

DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"							
PARAMETROS	FICHA PGOU				FICHA PERI		
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	16.667,00				16.704,92		
DOMINIO PÚBLICO LOCAL (m ² s)					70,00		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL				RESIDENCIAL		
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	1,300				1,300		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	21.667,10				21.716,40		
REPARTO DE USOS:	CP	%	TECHO	UUA	%	TECHO	UUA
RESIDENCIAL LIBRE	1,00	44,98%	9.746,17m ² t	9.746,17uua	44,98%	9.768,34m ² t	9.768,34uua
RESIDENCIAL PROTEGIDO	0,17	19,28%	4.176,93m ² t	710,08uua	19,28%	4.186,43m ² t	711,69uua
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES	1,10	35,74%	7.744,00m ² t	8.518,40uua	35,74%	7.761,62m ² t	8.537,78uua
TOTALES		100,00%	21.667,10m ² t	18.974,65uua	100,00%	21.716,40m ² t	19.017,82uua
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA)	18.974,65				19.017,82		
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,1385				1,1385		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.077,18				17.044,31		
CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.897,46				1.901,78		
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00				71,73		

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES: Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano la nueva estación apeadero del metro.

1.- Se considera vinculante la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde. La ocupación en planta de los edificios tendrá una anchura máxima de 22 m sobre rasante. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento

se destine a uso público. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- En planta baja el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra. Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario y/o administrativo, y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.

3.-En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del Sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

CARGAS COMPLEMENTARIAS: Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m2 construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al Ayuntamiento.

III.- El Proyecto de Urbanización se encuentra en tramitación asignándole el expediente PAI 2.019/1648, habiéndose presentado con fecha 16 de marzo de 2023 un texto refundido cumplimentando los informes municipales emitidos de EMASA y del Área de Movilidad. Dicho documento se incorpora como anexo IV mediante enlace de descarga.

IV.- La entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. con fecha 14 de Julio de 2.010, suscribió un convenio urbanístico entre Inmuebles Portillo, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para la cesión anticipada y autorización de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutar la prolongación de C/ Gordito hasta su conexión con calle Alejandro Dumas. Dicho convenio recogía la expresa reserva por parte de la propiedad, de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los terrenos cedidos. Dichas obras de urbanización de C/ Gordito fueron acometidas por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011.

V.- La estructura de la propiedad del ámbito del Plan Especial la constituyen las siguientes fincas:

1º.- Parcela propiedad de INMUEBLES PORTILLO, S.L. en relacion a la cual consta opcion de compra de la entidad adsolum

DESCRIPCION. URBANA: Parcela de terreno de secano, que procede en su origen del Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el partido de Arraijanal, del término municipal de Málaga, hoy Avenida de Velázquez, noventa y cuatro, de la ciudad de Málaga. Linda: por el Norte, con resto de la finca de que se segrega; por el Este, con el Haza de Ahumada; por el Sur, con la carretera de Málaga a Cádiz, y por el Oeste, con terrenos de don Leopoldo de la Maza y Jaleo. Mide una extensión superficial de dos hectáreas, sesenta y siete áreas, treinta y dos centiáreas y cuarenta y un decímetros cuadrados, hoy reducida tras diversas segregaciones a diecisiete mil ciento seis metros y noventa y un decímetros cuadrados. Las tierras del Haza de Ahumada con las que linda la parcela por el Este están separadas por una acequia en toda su extensión longitudinal.

TITULO: inscrito a favor de la entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L., por título de escisión de sociedad, en virtud de escritura otorgada el día siete de septiembre de dos mil uno, autorizada

ante el Notario de esta ciudad, don Joaquín Mateo Estévez, número 2789 de protocolo, según resulta de la inscripción 1ª de la finca de que se certifica, inscrita con fecha veintiuno de diciembre de dos mil uno.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Málaga, nº 2845-B 8antes 26.680), sección 3ª, al tomo 2538, Libro 479, Folio 100, inscripción1ª

CARGAS: POR ORIGEN: Derecho real de Servidumbre de paso, constituida sobre la antigua finca de la que se certifica, numero 26680, al folio 35 del tomo 555 moderno, y en favor del resto de la finca de donde se segrego la misma, inscrita en el tomo 667, folio 231 finca número 11.116, inscripción 1ª. Esta servidumbre no tiene cargas y ha sido valorada en cinco mil pesetas. La entidad Portillo y Compañía Sociedad Limitada, constituye sobre la finca número 26.680 y en favor del resto de la finca numero 11.116, al folio 231 del tomo 667 moderno, propiedad de la entidad Franquelo, Sociedad Anónima, una SERVIDUMBRE DE PASO para personas y vehículos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segrego, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Málaga a Cádiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz. Constituida en la inscripción 2ª de la antigua finca de la que se certifica, 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, mediante escritura otorgada el día seis de abril de mil novecientos sesenta y ocho, autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don José Manuel Ávila Pla.

Al margen de la inscripción 1ª de la finca de que se certifica, existe la siguiente nota marginal: Mediante certificación expedida por doña Victoria E. del Rio Florido, Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a virtud del Expediente de Obra Menor VE 4742-11, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la entidad Hiper Asia Líder S.L, con C.I.F número: B93124774, representada por don Junkai Lin, para conceder licencia de obras con carácter provisional para adaptación de nave a comercio y garaje vinculado en la finca de este número, conforme al proyecto visado el 14 de septiembre de 2011, Redactado por José Carlos Esteban Pagola, excepto planos 5/14 10/14 que es válido solo a efectos de la distribución del mobiliario de la zona de comercio, excepto los pasillos entre cajas registradoras que serán de 1,50 m de altura y conforme a anexo visado el 28 de diciembre de 2011 con la excepción de la zona de acceso desde el exterior al aparcamiento y local comercial, que será conforme a anexo visado el 13 de enero de 2012, estableciendo como Condición Especial de la licencia que ésta se concede, en precario y con carácter provisional, así como los usos deben cesar y las construcciones, obras e instalaciones autorizadas deben demolerse y restituirse los terrenos a su estado originario, a costa de la propiedad y sin derecho a indemnización, así como a renunciar al posible incremento del valor del terreno, en caso de expropiación, en el momento en que lo disponga el Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Practicada con fecha siete de marzo de dos mil doce.

REFERENCIA CATASTRAL:0020201UF7602S0001LG

2º.- Parcelas propiedad del Ayuntamiento de Málaga

2.1 DESCRIPCION. URBANA: Solar cito en la calle Cortijo del Conde con una superficie de terrenos de tres mil cuatrocientos veintiocho metros cincuenta decímetros cuadrados.

TITULO: Por título de expropiación forzosa

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Málaga nº 12187, al tomo 2195, Libro 279, Folio 204, inscripción 1ª

CARGAS: Libre de cargas

REFERENCIA CATASTRAL: 0021802UF7602S0001AG

2.2. DESCRIPCION. URBANA, parcela de terreno.

TITULO. expropiación

INSCRIPCIÓN. Sin inmatricular

CARGAS: Libre de cargas.

REFERENCIA CATASTRAL: 0021802UF7602S0001AG

Se hace constar que las titularidades indicadas se presumen ciertas a efectos administrativos por estar en el catastro y así hace prueba frente a tercero, al haber sido inscrita en el Registro (art. 38.1 Ley Hipotecarias y ley 48/2002 de 23 de diciembre del Catastro inmobiliario, así como en el Reglamento de gestión RD3288/1978 de 25 de agosto, señalando que en caso de discrepancia entre títulos y realidad física prevalece esta última en el expediente, se refiere a los casos que los títulos no reflejen la realidad física de la finca.

En todo caso, su discrepancia corresponderá a los tribunales, donde únicamente la Administración calificará de dudosa o litigiosa, y asume la representación a expensas de los que decida el Tribunal correspondiente o de que se interponga la correspondiente acción. Por tanto, la titularidad se presume mientras no se destruya la veracidad del título que se aporta.

VI.- Que aplicando los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente corresponden los siguientes derechos a los propietarios del ámbito:

APORTADA	PROPIETARIOS	REGISTRO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	AFECCION	SUPERFICIE REAL		ADJUDICABLE	
						m2s	%	uuaa	%
1	INMUEBLES PORTILLO, S.L.	F.R. 2845/B	0020201UF602S0001LG	17.106,91m ²	Total	16.344,92	97,8449%	16.747,17	88,0604%
2	AYTO. MÁLAGA (Propiedad)	F.R. 12187	0021802UF602S0001AG	3.428,50m ²	Parcial	290,00	1,7360%	297,14	1,5624%
3	AYTO. MÁLAGA Dominio Publico (Expropiación)	---	0021802UF602S0001AG	---	Parcial	70,00	0,4190%	0,00	0,0000%
TOTAL PROPIETARIOS						16.704,92	100,0000%	17.044,31	89,6228%
10% AM AYTO						---	---	1.901,78	10,0000%
EXCESOS AYTO						---	---	71,73	0,3772%
TOTAL SECTOR						16.704,92	100,0000%	19.017,82	100,0000%

Se adjunta como ANEXO III enlace de descarga con la propuesta de Proyecto de Reparcelación.

VII.- Que corresponde a INMUEBLES PORTILLO, S.L. la propiedad de terrenos equivalentes al 97,8449% de la superficie del ámbito y a los efectos previstos en los artículos 9, 89 y 102 LISTA y artículo 213.2 RGLISTA, se formula la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por el **PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**, bajo la tutela de la Administración Actante a la cual le corresponderá la adjudicación del aprovechamiento de las parcelas a aportar al ámbito, el 10% del AM y los excesos de aprovechamientos que correspondan previstos en el Expositivo VI, con la conformidad entre ellos y el municipio y, a tal efecto, solicitan el establecimiento del sistema de actuación por compensación sin necesidad de constitución de la Junta de Compensación y a tal efecto formula las siguientes BASES DE ACTUACIÓN conforme al contenidos del artículo 214.2 RGLISTA.

VIII.- Conforme al presupuesto de gastos totales de la iniciativa que se justifica en el Proyecto de Reparcelación, esto es la cantidad de **260.223,04 Euros**, se ofrece aportar garantía equivalente al 97,8449%, esto es la cantidad de 254.614,97 Euros a los efectos previstos en el artículo 195 RGLISTA.

BASES DE ACTUACIÓN

Base 1. - **Ámbito territorial y finalidad.**

1.- Las presentes Bases de Actuación regularán de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito del Sector SUNC R LO 10 "Edificio Portillo", según establece el planeamiento general del municipio de Málaga y el Plan Especial de Reforma Interior en tramitación.

2. Estas Bases de Actuación regulan básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y de éstos con la Administración urbanística actuante y su finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de las fincas aportadas y la de resultado, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, junto con la Administración actuante en cuanto a la cesión de terrenos dotacionales y del 10% del aprovechamiento medio y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a sus miembros y al Ayuntamiento de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

3.- En desarrollo de estas Bases de Actuación se ha redactado una propuesta de Proyecto de Reparcelación para su tramitación simultánea con el establecimiento de la iniciativa que se someterá a la aprobación del Órgano Urbanístico de Control como medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

4.- El establecimiento y la definición del sistema de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal con los efectos señalados en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Base 2. - **Régimen legal y reglamentario aplicable.**

1.- El establecimiento del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes que establece el artículo 92.3 LISTA que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

2.- Las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito del Sector SUNC R LO 10 "Edificio Portillo", mediante el sistema de actuación por compensación se establecen mediante el procedimiento simplificado instado por Inmuebles Portillo, S.L. conforme a las presentes Bases de Actuación, conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 2015), la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA) y el resto de normativa que en sustitución o desarrollo de la misma, le sea de aplicación, con carácter supletorio en lo no previsto en las presentes bases.

3.- La aprobación de las presentes Bases de Actuación por la Administración actuante supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la iniciativa.

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

- a. Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan, así como la cuota en los costes correspondientes a los

expropiados y a los reparcelados por opción o forzosos. A tal efecto, podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto le sean giradas o aportar, tras la Reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban de ser adjudicadas, haciendo constar su voluntad de optar entre uno u otro.

b. No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la Unidad de Ejecución.

5.- Los propietarios que no opten en el plazo legal de 1 mes por alguna de las alternativas anteriores quedaran sujetos a reparcelación forzosa.

Base 3. - De los criterios para valorar las fincas aportadas y de las cuotas de participación.

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

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

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

4.-Cuando alguna de las fincas aportadas hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida y, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

c) Cuando el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

c) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

d) En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente. En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

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

a) Las superficies computables se acreditarán mediante certificación de dominio y cargas del registro de la Propiedad o mediante Acta de Notoriedad tramitada con arreglo a la

legislación notarial.

- b) A falta de los anteriores, el propietario deberá presentar testimonio notarial del título de adquisición en el que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, plano topográfico de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago de la contribución territorial, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etcétera.
- c) Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.
- d) En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física prevalecerá la realidad física.
- e) En todo caso, cualquier controversia entre propietarios podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

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

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

Base 4. - De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.

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

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

3.-La valoración de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en la LISTA, el TRLS 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 47 y 101 a 103 de su Reglamento y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

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

Base 5. - De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1.- Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las

fincas aportadas, y que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

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

3.- Dicha valoración se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en la LISTA, el TRLS 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, la Ley de Expropiación Forzosa y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

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

Base 6. - De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

De conformidad con el artículo 94 LISTA en cualquier momento podrán incorporarse a la iniciativa las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. Para su incorporación se estará a los siguientes criterios:

a) La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquéllas por los propietarios, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la asamblea al acordarse su incorporación con arreglo a las reglas fijadas por los estatutos. En todo caso para fijar dicha valoración se tendrá en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de Urbanización, conviniéndose entre empresa y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

b) La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los propietarios del ámbito.

c) La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante aval o caución constituida conforme a la legislación urbanística.

Base 7. - De los criterios de valoración de las fincas resultantes.

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

2.- De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las normas contenidas en la LISTA, las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, junto con las presentes Bases de Actuación.

Base 8. - De las reglas para la adjudicación de fincas en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

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

- 2.- Procederá la reparcelación económica, en los siguientes casos:
- Quando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan
 - Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.
- 3.- Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- 4.- La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el mismo instrumento de planeamiento en ejecución.
- 5.- Toda la superficie que con arreglo a la ordenación pormenorizada sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.
- 6.- Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra.

Base 9. - De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

- Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan.
- Se incluirá en dicha cuenta los derechos de los partícipes inferiores al 15 por ciento del valor de la finca a compensar por reparcelación económica.

Base 10. - Reparcelación forzosa y supuesto de incumplimiento de las obligaciones.

- La reparcelación forzosa implica la compensación compensarán de los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.
- El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, habilitará para:
 - Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal Reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que se tramitará conforme al procedimiento de tramitación del proyecto de reparcelación.
 - Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.
- La Administración Actante, oídos la Junta de Compensación y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento de deberes y resolverá conforme a la normativa de procedimiento administrativo común de la Ley 39/1025.
- Además de lo anterior, cuando el incumplimiento consista en el impago de las cuotas de urbanización aprobadas por la Asamblea General podrá solicitar instar a la administración

actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio o, en su caso, la reclamación judicial ante los tribunales ordinarios.

Base 11. – Obras de Urbanización

1.-La entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L, será directamente responsable frente a la Administración actuante de la ejecución de las obras de urbanización y del impulso de tramitación del Proyecto de urbanización y del Proyecto de reparcelación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el presente Convenio y de la legislación urbanística en vigor.

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

3.- El PERI establece una sola fase para realización de obras de urbanización, cuyos plazos computarán en el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

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

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

Base 12. - Financiación de las obras de urbanización:

1.- La propiedad cuenta con fondos propios y los que obtenga mediante los créditos y otras fuentes de financiación.

2.- Las fincas resultantes quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional, y en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los artículos 101 LISTA y 161.1.d) RGLISTA.

3.- Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante certificación de la Administración Actuante por la que se acredite estar pagados totalmente los costes de urbanización.

Base 13.- Recepción de las obras de urbanización.

1.- La cesión de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones ejecutadas sobre los terrenos que deban ser adjudicados al Ayuntamiento, se efectuarán en favor de la Administración actuante, conforme al procedimiento establecido en el apartado 3º del artículo 97 de la LISTA.

2.- Dicha recepción podrá ser parcial, siempre que se refieran a aquellas partes de las obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento y conforme a lo previsto en el artículo 97, apartado 2º de la LISTA.

Base 14. - Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por los propietarios o por empresas urbanizadoras.

En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus

adjudicatarios se estará, en todo caso, a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en el artículo 134 LISTA.

Base 15. – Presupuesto estimado de gastos de urbanización.

El artículo 95 LISTA indica que la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en dicha ley y los desarrollados reglamentariamente en el artículo 189 RGLISTA que establece los siguientes conceptos que tendrán la consideración de gastos de urbanización.

Los promotores de la actuación han estimado estos coste en la cantidad de 3.722.585,31 Euros, conforme a la propuesta de cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación que se presenta con la iniciativa que se desglosa en los siguientes conceptos:

CONCEPTO	IMPORTE
1.- PLAN ESPECIAL	66.600,00 €
2.- ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA	10.100,00 €
3.- PROYECTO DE REPARCELACION	44.390,00 €
4.- PROYECTO DE URBANIZACION	139.600,00 €
5.- OBRAS DE URBANIZACION	2.323.189,23 €
6.- INDEMNIZACIONES	1.013.600,00 €
7.-CONSERVACION URBANIZACION	91.075,20 €
8.- VARIOS	28.917,50 €
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	3.717.471,93 €

Base 16. - Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, de los terrenos de su titularidad.

Se formula oferta de adquisición a razón de 324,64 €/uuaa, a aquellos propietarios a los efectos previstos en el artículo 214 RGLISTA, conforme a la tasación que se acompaña al Proyecto de Reparcelación.

Base 17.- Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, aplicándose igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

1.- El Proyecto de Reparcelación determinará, motivadamente y de conformidad con las presentes bases, la cesión de los terrenos edificables a que haya lugar, a fin de compensar los costes de urbanización que corresponda a dichas superficies, en cuyo caso, los beneficiarios de dicha cesión asumirán los costes de urbanización correspondientes y de los terrenos edificables correspondientes a los propietarios que se encuentren en dicho supuesto que la Junta se reserve a fin de hacer frente al porcentaje de gastos de urbanización correspondientes.

2.- Concluidas las obligaciones de la Junta de Compensación, se elaborará por la misma la Cuenta de Liquidación Definitiva, debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los aprovechamientos lucrativos o los importes económicos que resulten en dicho momento.

Base 18. Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

- 1.- Según establece el art. 92 de la Ley LISTA, cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- 2.- La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento de ejecución.
- 3.- Por aplicación del art. 245.1.d) RGLISTA, las compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación de conformidad con lo previsto en el informe de tasación presentado junto con la iniciativa del sistema.
- 4.- A dicha valoración se le añadirá la cuantía correspondiente a los gastos de urbanización que hayan sido sufragados por el propietario afectado.
- 5.- De conformidad con la tasación aportada al texto de la Reparcelación, asciende el importe a compensar por diferencias de adjudicación a 513,73 €/uuaa.

Base 19. – Justificación de la solvencia de la iniciativa y garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.

1.- La entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. como promotor de la presente iniciativa garantiza la solvencia económica de la iniciativa como propietario de terrenos equivalentes al 97,8449% del ámbito.

2.- La entidad ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. como titular de la opción de compra sobre los terrenos propiedad de INMUEBLES PORTILLO, S.L. (Finca registral nº 2845/B) ofrece aportar, en los términos que por el Ayuntamiento se determine, garantías económicas previstas en el artículo 195 RGLISTA

A tal efecto, asciende el 7% de los gastos de la iniciativa a un importe de 260.223,04 Euros, en relación al cual los promotores de la iniciativa ofrecen aportar las garantías correspondientes deducida la cuota de participación de la Administración, por lo que se ofrece el importe equivalente al 97,8449%, esto es la cantidad de 254.614,97 Euros.

3.- La entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. ha otorgado poder a ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. que se acompaña al anexo a la presente iniciativa, que consiente expresamente y para el caso de no formalizarse la opción se compromete a sustituir dicha garantía.

4.- Las entidades INMUEBLES PORTILLO, S.L. y ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. se comprometen al cumplimiento de los compromisos específicos sobre los plazos de ejecución totales y parciales establecidos por el PERI que establece una sola fase para realización de obras de urbanización, cuyos plazos computarán en el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

5.- Las entidades INMUEBLES PORTILLO, S.L. y ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. se comprometen a informar de cualquier transmisión de las fincas que resulten del Proyecto de Reparcelación a los efectos de que los propietarios que se incorporen a la iniciativa asuman los costes de urbanización que les correspondan y se subroguen en la posición de dichas mercantiles así como, la sustitución de avales en proporción a los aprovechamientos adquiridos de todo lo cual dejarán expresa constancia en los títulos que se otorguen.

Base 20. Forma de exacción de las cuotas de conservación.

La exacción de las cuotas de conservación que procedieren hasta la disolución de la Junta será en su caso reglamentada por la Asamblea General con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

En Málaga a 23 de mayo de 2023.

ANEXO I

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN INICIAL

Componen la estructura de la propiedad del ámbito los siguientes, propietarios:

1º.- El promotor de la Actuación: - La entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L domiciliada en Málaga, Calle Casa de Campos nº4 29001, con C.I.F. nº B-92265511, constituida, por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario D. Joaquín Mateo Estévez, el día 19 de julio de 2.001, con el número 2.789 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el tomo 2837, libro 1750, folio 191, hoja MA- 50288, inscripción 1ª. Comparece representada por D. Enrique Luis Villar Luque, con DNI 24.777.408-Z, en su calidad de Consejero Delegado de dicha mercantil cargo para el que fue elegido de forma indefinida en escritura autorizada el 2 de abril de 1018, ante el Notario Don Joaquín Mateo Estévez al número 874 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Málaga en el tomo 2839, libro 1772, folio 64, hoja MA- 50288, inscripción 8ª.

2º.- La Administración actuante, el AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, con domicilio en Avda. Cervantes nº4, provisto con CIF nº P2906700F.

Igualmente, interviene en la presente iniciativa la entidad ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. como titular de la opción de compra sobre la Finca registral nº 2845/B, aportada como finca 1. Entidad domiciliada en Las Rozas (Madrid), Calle José Echegaray, nº 6. Provista con CIF número B67826578. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Alberto Bravo Olaciregui, el 15 de diciembre de 2021 al número 2616 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 42976, folio 30, hoja M-759607, inscripción 1ª. Representada por Don Pablo Velasco Cardenal y Don Manuel Tomas Rivas Lucena en calidad de apoderados mancomunados en virtud de escritura de poder autorizado en Las Rozas (Madrid), el 16 de diciembre de 2022 ante el Notario Don Pedro Muñoz García-Borbolla al número 7102 de protocolo, que le fue conferido por Don Ignacio Ramírez Rico, como Presidente del Consejo de Administración de la referida mercantil, para cuyo cargo fue nombrado, en virtud de la decisión del socio único y de los acuerdos del Consejo de Administración adoptados el 21 de marzo de 2022, elevados a publico ante el referido Notario el 7 de abril de 2022 al número 2118 de protocolo y que causo la inscripción 8ª en el registro Mercantil.

A continuación, se relacionan los propietarios del ámbito y la cuota de participación inicial conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación:

APORTADA	PROPIETARIOS	REGISTRO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	AFECCION	SUPERFICIE REAL	
						m2s	%
1	INMUEBLES PORTILLO, S.L.	F.R. 2845/B	0020201UF602S0001LG	17.106,91m²	Total	16.344,92	97,8449%
2	AYTO. MÁLAGA (Propiedad)	F.R. 12187	0021802UF602S0001AG	3.428,50m²	Parcial	290,00	1,7360%
3	AYTO. MÁLAGA Dominio Publico (Expropiacion)	-----	0021802UF602S0001AG	-----	Parcial	70,00	0,4190%
TOTAL PROPIETARIOS						16.704,92	100,0000%



NOTIFICACION

Expediente: PAI2019/1648

Solicitante: Inmuebles Portillo, S.L. B92265511

Representante: Ricardo Villar Luque

Situación: SUNC-R-LO.10 "Portillo".

Asunto: Propuesta aprobación del "PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RLO.10 "PORTILLO".

La **Iltma. Junta de Gobierno Local**, en sesión ordinaria celebrada el día **22 de marzo de 2024**, adoptó el siguiente acuerdo:

"PUNTO N° 16.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RLO.10 "PORTILLO" (EXPEDIENTE N° PAI 1648/2019).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 15 de marzo de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Con fecha 14 de marzo de 2024 el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras emite informe del siguiente tenor literal:

*"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 aprobación del "PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RLO.10 "PORTILLO"**.*

En relación al expediente referenciado se emite el siguiente informe:

*1.- Consta en el expediente que por la **Iltma. Junta de Gobierno Local**, en sesión ordinaria celebrada el día **24 de noviembre de 2023**, se acuerda la admisión a trámite del "del "**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RLO.10 "PORTILLO"**", fechado en Septiembre de 2.023, conforme a la documentación técnica aportada y con las consideraciones recogidas en el **informe-propuesta de fecha 13 de noviembre de 2023**, disponiendo, se sometan las actuaciones al trámite de información pública y notificación a los propietarios y demás interesados.*

1



Código Seguro De Verificación	<input type="text"/>	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/03/2024 13:13:28
	Julia González de Gor Crooke	Firmado	26/03/2024 12:25:45
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ <input type="text"/>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- *Que del citado acuerdo se ha dado traslado a los interesados, publicándose anuncio **BOP de fecha 27 de diciembre de 2023 y el portal web**, no constando la presentación de alegaciones, según Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2024.*

3.- *Resulta finalmente que con fecha **11 de marzo de 2024**, se ha emitido informe técnico por el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, en el que entre otros extremos manifiesta:*

“Con fecha 24 de Noviembre de 2.023, en Sesión Ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local, se admite a trámite el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO", que desarrollaba todas las determinaciones del PERI del mismo nombre, que fue aprobado definitivamente el 27 de Septiembre de 2.023.

En dicho informe de admisión a trámite se acordó someter las actuaciones al trámite de información pública durante veinte días mediante su publicación en el BOP y en el portal WEB, así como notificación personal a los propietarios afectados, en virtud del art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en los arts. 8.2 y 192.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Por otra parte, tal como se especifica en otro de los puntos del acuerdo de admisión a trámite, la tramitación ambiental del proyecto "se ha ido haciendo en paralelo, por lo cual el proyecto ha obtenido resolución favorable a la Calificación Ambiental por la Junta de Gobierno Local con fecha 21 de Marzo de 2.023, condicionada a una serie de medidas que se recogen en el propio proyecto presentado".

Antes del inicio de las obras, que se ajustarán al proyecto presentado, se dará conocimiento a este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras con la finalidad de que se asigne un técnico para la inspección y correcta ejecución de las mismas.

Por parte de la promoción se conseguirán los permisos y autorizaciones necesarias para realizar las obras de aquellos servicios que no sean de competencia municipal o así lo requieran

De acuerdo con la Ordenanza N° 15 Reguladora de Tasas por Actuaciones Urbanísticas que sea vigente en el momento de su aplicación, por parte de la promoción se consignará el coste del servicio de Control de Calidad. A estos efectos, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de 1.451.783,78€.

2



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/03/2024 13:13:28
	Julia González de Gor Crooke	Firmado	26/03/2024 12:25:45
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



De acuerdo con la Ordenanza de Protección contra Incendios y con la Ordenanza Municipal de Urbanización, previamente a la recepción de las obras de urbanización el Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil deberá emitir un certificado de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.

Así pues, estando cumplidos los trámites antedichos, tanto el de información pública como la tramitación ambiental del proyecto, se propone la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" en su versión fechada en Septiembre de 2.023".

4.- **Procedimiento:** La tramitación del presente expediente se ha efectuado de conformidad con la legislación vigente, contenida esencialmente en el **artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre**, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece respecto al proyecto de urbanización:

"1.El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollarlos.

3



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	26/03/2024 13:13:28
Observaciones	Firmado	26/03/2024 12:25:45
Uri De Verificación	Página	3/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación.

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

4. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84, a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.

5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias”.

Y artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

5.- Igualmente se ajusta a lo dispuesto en el art. 4.1 y siguientes de la Ordenanza Municipal de Urbanización, relativo a los proyectos de urbanización y en el art. 11.1 en cuanto al procedimiento de aprobación de los mismos.

6.- La competencia para su aprobación definitiva corresponde de conformidad con el art. 127.1. d) de la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los proyectos de urbanización.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de cuanto antecede, este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la AGENCIA PÚBLICA ADMINISTRATIVA LOCAL GERENCIA

4



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/03/2024 13:13:28
	Julia González de Gor Crooke	Firmado	26/03/2024 12:25:45
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS (GMU), se eleva propuesta a la Ilustrísima Junta de Gobierno Local, en función de las competencias que tiene asignadas, la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

1º.- Aprobación del "**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RLO.10 "PORTILLO"**", fechado en Septiembre de 2.023, promovido por Inmuebles Portillo, S.L. B92265511, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Iniciativa Privada de fecha 11 de marzo de 2023.

2º.- Disponer la publicación del presente acuerdo en el BOP, y en el portal web, así como notificación personal a los propietarios afectados, significando que hasta entonces no adquirirá ejecutoriedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 11.1 e) de la Ordenanza Municipal de Urbanización

3º.- Dar traslado del presente acuerdo al órgano competente de la GMU al objeto de que proceda a liquidar la tasa por actuaciones urbanísticas correspondiente. A los solos efectos informativos, indicar que se liquidará la tasa que corresponda de acuerdo con la Ordenanza N° 15 reguladora de Tasas por Actuaciones Urbanísticas o norma que esté vigente en el momento de su devengo. Actualmente, dado que la tasa se determina en función del coste del servicio de Control de Calidad y considerando el Presupuesto de Ejecución Material de las obras, que asciende a la cantidad de 1.451.783,78€ la cantidad a abonar sería 29.035,68€.

4º.- Señalar que antes del inicio de las obras, que se ajustarán al proyecto presentado, se dará conocimiento a este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras con la finalidad de que se asigne un técnico para la inspección y correcta ejecución de las mismas.

5º.- Indicar que de acuerdo con la Ordenanza de Protección contra Incendios y con la Ordenanza Municipal de Urbanización, previamente a la recepción de las obras de urbanización el Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil deberá emitir un certificado de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.

5



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/03/2024 13:13:28
	Julia González de Gor Crooke	Firmado	26/03/2024 12:25:45
Observaciones		Página	5/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6º.- Significar que por parte de la promoción se conseguirán los permisos y autorizaciones necesarias para realizar las obras de aquellos servicios que no sean de competencia municipal o así lo requieran”.

A la vista de cuanto antecede se eleva propuesta a la Junta de Gobierno Local a fin de que adopte los siguientes acuerdos:

1º.- Aprobación del **“PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RLO.10 “PORTILLO”**, fechado en Septiembre de 2.023, promovido por Inmuebles Portillo, S.L. B92265511, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Iniciativa Privada de fecha 11 de marzo de 2023.

2º.- Disponer la publicación del presente acuerdo en el BOP, y en el portal web, así como notificación personal a los propietarios afectados, significando que hasta entonces no adquirirá ejecutoriedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 11.1 e) de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3º.- Dar traslado del presente acuerdo al órgano competente de la GMU al objeto de que proceda a liquidar la tasa por actuaciones urbanísticas correspondiente. A los solos efectos informativos, indicar que se liquidará la tasa que corresponda de acuerdo con la Ordenanza N° 15 reguladora de Tasas por Actuaciones Urbanísticas o norma que esté vigente en el momento de su devengo. Actualmente, dado que la tasa se determina en función del coste del servicio de Control de Calidad y considerando el Presupuesto de Ejecución Material de las obras, que asciende a la cantidad de 1.451.783,78€ la cantidad a abonar sería 29.035,68€.

4º.- Señalar que antes del inicio de las obras, que se ajustarán al proyecto presentado, se dará conocimiento a este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras con la finalidad de que se asigne un técnico para la inspección y correcta ejecución de las mismas.

5º.- Indicar que de acuerdo con la Ordenanza de Protección contra Incendios y con la Ordenanza Municipal de Urbanización, previamente a la recepción de las obras de urbanización el Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil deberá emitir un certificado de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.

6



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	26/03/2024 13:13:28
Observaciones	Firmado	26/03/2024 12:25:45
Uri De Verificación	Página	6/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



6º.- Significar que por parte de la promoción se conseguirán los permisos y autorizaciones necesarias para realizar las obras de aquellos servicios que no sean de competencia municipal o así lo requieran”.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos”.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que contra el Acuerdo transcrito, acto definitivo en vía administrativa, podrá interponer potestativamente, recurso de reposición ante el órgano que dictó el mismo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la presente notificación; o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar igualmente desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la presente notificación.

Asimismo, le comunico que contra el acto o acuerdo que resuelva el recurso de reposición podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO
A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
Fdo.: Francisco Alejandro Merino Cuenca

Inmuebles Portillo, S.L. B92265511

Representante: Ricardo Villar Luque

29016 Málaga

Teléfono de contacto: 952227707

Correo electrónico: administracion@hcaparquitectos.com



7

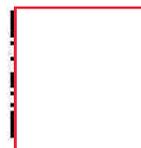
Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	26/03/2024 13:13:28
Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/03/2024 12:25:45
Julia González de Gor Crooke		
Observaciones	Página	7/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



Ayuntamiento
de Málaga

INFORME DE FIRMA
Ayuntamiento de Málaga
Avenida de Cervantes, 4 - 29016 - Málaga - Tlf. 951 926 010

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.





ADMINISTRACIÓN LOCAL

MÁLAGA

*Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Departamento de Arquitectura e Infraestructuras
Servicio Jurídico Administrativo*

Anuncio

Ilustrísima Junta de Gobierno Local, en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de marzo de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

«La Junta de Gobierno Local conoció la propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, de fecha 15 de marzo de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Con fecha 14 de marzo de 2024 el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras emite informe del siguiente tenor literal:

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173.2 y 175 del Real Decreto número 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 aprobación del proyecto de urbanización del Sector SUNC-RLO.10 “Portillo”.

En relación al expediente referenciado se emite el siguiente informe:

1. Consta en el expediente que, por la ilustrísima Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2023, se acuerda la admisión a trámite del proyecto de urbanización del Sector SUNC-RLO.10 “Portillo”, fechado en septiembre de 2023, conforme a la documentación técnica aportada y con las consideraciones recogidas en el informe-propuesta, de fecha 13 de noviembre de 2023, disponiendo se sometan las actuaciones al trámite de información pública y notificación a los propietarios y demás interesados.

2. Que del citado acuerdo se ha dado traslado a los interesados, publicándose anuncio *BOP*, de fecha 27 de diciembre de 2023, y el portal web, no constando la presentación de alegaciones, según certificación del titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, de fecha 13 de marzo de 2024.

3. Resulta finalmente que, con fecha 11 de marzo de 2024, se ha emitido informe técnico por el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, en el que entre otros extremos manifiesta:

“Con fecha 24 de noviembre de 2023, en sesión ordinaria celebrada por la ilustrísima Junta de Gobierno Local, se admite a trámite el proyecto de urbanización del Sector SUNC-RLO.10 “Portillo”, que desarrollaba todas las determinaciones del PERI del mismo nombre, que fue aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2023.

En dicho informe de admisión a trámite se acordó someter las actuaciones al trámite de información pública durante veinte días mediante su publicación en el *BOP* y en el portal web, así como notificación personal a los propietarios afectados, en virtud del artículo 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en los artículos 8.2 y 192.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.



Por otra parte, tal como se especifica en otro de los puntos del acuerdo de admisión a trámite, la tramitación ambiental del proyecto “se ha ido haciendo en paralelo, por lo cual el proyecto ha obtenido resolución favorable a la calificación ambiental por la Junta de Gobierno Local, con fecha 21 de marzo de 2023, condicionada a una serie de medidas que se recogen en el propio proyecto presentado”.

Antes del inicio de las obras, que se ajustarán al proyecto presentado, se dará conocimiento a este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras con la finalidad de que se asigne un técnico para la inspección y correcta ejecución de las mismas.

Por parte de la promoción se conseguirán los permisos y autorizaciones necesarias para realizar las obras de aquellos servicios que no sean de competencia municipal o así lo requieran.

De acuerdo con la Ordenanza número 15 Reguladora de Tasas por Actuaciones Urbanísticas que sea vigente en el momento de su aplicación, por parte de la promoción se consignará el coste del servicio de control de calidad. A estos efectos, el presupuesto de ejecución material de las obras asciende a la cantidad de 1.451.783,78 euros.

De acuerdo con la Ordenanza de Protección contra Incendios y con la Ordenanza Municipal de Urbanización, previamente a la recepción de las obras de urbanización el Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil deberá emitir un certificado de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.

Así pues, estando cumplidos los trámites antedichos, tanto el de información pública como la tramitación ambiental del proyecto, se propone la aprobación del proyecto de urbanización del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo” en su versión fechada en septiembre de 2023”.

4. Procedimiento: La tramitación del presente expediente se ha efectuado de conformidad con la legislación vigente, contenida esencialmente en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece respecto al proyecto de urbanización:

“1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollarlos.

El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine



expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación.

El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

4. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en el apartado 2.e) del artículo 84, a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.
5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias".
Y artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
5. Igualmente se ajusta a lo dispuesto en el artículo 4.1 y siguientes de la Ordenanza Municipal de Urbanización, relativo a los proyectos de urbanización y en el artículo 11.1 en cuanto al procedimiento de aprobación de los mismos.
6. La competencia para su aprobación definitiva corresponde de conformidad con el artículo 127.1. d) de la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los proyectos de urbanización.

Conclusiones y propuestas

A la vista de cuanto antecede, este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la Agencia Pública Administrativa Local Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (GMU), se eleve propuesta a la ilustrísima Junta de Gobierno Local, en función de las competencias que tiene asignadas, la adopción de los siguientes:

Acuerdos

1.º Aprobación del proyecto de urbanización del Sector SUNC-RLO.10 "Portillo", fechado en septiembre de 2023, promovido por Inmuebles Portillo, Sociedad Limitada, B92265511, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Iniciativa Privada, de fecha 11 de marzo de 2023.

2.º Disponer la publicación del presente acuerdo en el *BOP*, y en el portal web, así como notificación personal a los propietarios afectados, significando que hasta entonces no adquirirá ejecutoriedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 e) de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3.º Dar traslado del presente acuerdo al órgano competente de la GMU al objeto de que proceda a liquidar la tasa por actuaciones urbanísticas correspondiente. A los solos efectos informativos, indicar que se liquidará la tasa que corresponda de acuerdo con la Ordenanza número



15 Reguladora de Tasas por Actuaciones Urbanísticas o norma que esté vigente en el momento de su devengo. Actualmente, dado que la tasa se determina en función del coste del servicio de control de calidad y considerando el presupuesto de ejecución material de las obras, que asciende a la cantidad de 1.451.783,78 euros la cantidad a abonar sería 29.035,68 euros.

4.º Señalar que antes del inicio de las obras, que se ajustarán al proyecto presentado, se dará conocimiento a este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras con la finalidad de que se asigne un técnico para la inspección y correcta ejecución de las mismas.

5.º Indicar que de acuerdo con la Ordenanza de Protección contra Incendios y con la Ordenanza Municipal de Urbanización, previamente a la recepción de las obras de urbanización el Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil deberá emitir un certificado de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.

6.º Significar que por parte de la promoción se conseguirán los permisos y autorizaciones necesarias para realizar las obras de aquellos servicios que no sean de competencia municipal o así lo requieran”.

A la vista de cuanto antecede se eleva propuesta a la Junta de Gobierno Local a fin de que adopte los siguientes acuerdos:

1.º Aprobación del proyecto de urbanización del Sector SUNC-RLO.10 “Portillo”, fechado en septiembre de 2023, promovido por Inmuebles Portillo, Sociedad Limitada, B92265511, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Iniciativa Privada, de fecha 11 de marzo de 2023.

2.º Disponer la publicación del presente acuerdo en el *BOP*, y en el portal web, así como notificación personal a los propietarios afectados, significando que hasta entonces no adquirirá ejecutoriedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 e) de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3.º Dar traslado del presente acuerdo al órgano competente de la GMU al objeto de que proceda a liquidar la tasa por actuaciones urbanísticas correspondiente. A los solos efectos informativos, indicar que se liquidará la tasa que corresponda de acuerdo con la Ordenanza número 15 Reguladora de Tasas por Actuaciones Urbanísticas o norma que esté vigente en el momento de su devengo. Actualmente, dado que la tasa se determina en función del coste del servicio de control de calidad y considerando el presupuesto de ejecución material de las obras, que asciende a la cantidad de 1.451.783,78 euros la cantidad a abonar sería 29.035,68 euros.

4.º Señalar que antes del inicio de las obras, que se ajustarán al proyecto presentado, se dará conocimiento a este Departamento de Arquitectura e Infraestructuras con la finalidad de que se asigne un técnico para la inspección y correcta ejecución de las mismas.

5.º Indicar que de acuerdo con la Ordenanza de Protección contra Incendios y con la Ordenanza Municipal de Urbanización, previamente a la recepción de las obras de urbanización el Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil deberá emitir un certificado de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.

6.º Significar que por parte de la promoción se conseguirán los permisos y autorizaciones necesarias para realizar las obras de aquellos servicios que no sean de competencia municipal o así lo requieran”.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuesta».

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que contra el acuerdo transcrito, acto definitivo en vía administrativa, podrá interponer potestativamente, recurso



de reposición ante el órgano que dictó el mismo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la presente notificación; o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar igualmente desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la presente notificación.

Asimismo, le comunico que contra el acto o acuerdo que resuelva el recurso de reposición podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

En Málaga, a 2 de abril de 2024.

El Alcalde-Presidente del Consejo, P. D., la Vicepresidenta de la GMU, firmado: Carmen Casero Navarro.

1354/2024



Expediente: PAI 2019/1648.

Solicitante: Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.

Situación: SUNC-R-LO.10 "Portillo".

Asunto: Informe obras anticipadas C/Gordito.

INFORME

1) **ANTECEDENTES:** Con fecha 26 de Junio de 2.023 se recibe en este Departamento, procedente del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento, petición de informe "en relación al importe que debe abonar la entidad Inmuebles Portillo, S. L. por las obras de urbanización ejecutadas por esta Administración, conforme a lo previsto en el Convenio suscrito".

2) **INFORME TÉCNICO:** Tal como se reflejaba en el Convenio suscrito el 14 de Julio de 2.010 entre Inmuebles Portillo, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para la cesión anticipada y autorización de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutar la prolongación de C/ Gordito hasta su conexión con calle Alejandro Dumas, esas obras de urbanización de C/ Gordito fueron acometidas por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011, dentro de las actuaciones incluidas en el Plan PROTEJA. Concretamente, la actuación iba incluida en el PROTEJA PR 30, y su presupuesto era de 395.000.-€ en Base de Licitación sin IVA.

Dada la naturaleza del plan PROTEJA, los proyectos realizados al amparo de ese Plan no disponían de unas mediciones y un presupuesto diferenciados, sino que la valoración económica de las actuaciones se realizaba mediante aplicación del cuadro de precios vigente en la GMU en ese momento. Debido a esto, el proyecto no incluía una medición de la superficie y una valoración de las distintas unidades de obra, y la medición de la superficie ocupada por la actuación se ha realizado midiendo directamente en los planos digitales del proyecto, dando un resultado de 3.471,72 m².

Por otra parte, en el PERI correspondiente al sector, que fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria celebrada el 27 de Septiembre de 2.023, se hace referencia a la ejecución de la Calle Gordito por parte del Ayuntamiento de Málaga, aportando una medición de la calle de 2.984 m² y una valoración de la actuación, considerando un coste de 101 €/m², de 301.384 m².



Código Seguro De Verificación	G0NobCHbN+VBiisbYlpxnQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	10/11/2023 11:57:16
Firmado Por	Pedro Luis Navas Quintana	Firmado		10/11/2023 11:18:23	
Observaciones		Página	1/2		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0NobCHbN+VBiisbYlpxnQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Debe decirse, como conclusión, que la medición de la calle ejecutada es la que se desprende de los planos del proyecto redactado en su día, y no la aportada por el PERI, y por tanto, la valoración final de la misma debe ser la resultante de dicho proyecto, es decir, los 395.000.-€ en Base de Licitación sin IVA que constituían el presupuesto del proyecto. Esta es la cantidad que debe abonar la entidad Inmuebles Portillo, S. L. por las obras de urbanización ejecutadas por esta Administración.

3) **PROPUESTA**: Debe darse traslado del presente informe al solicitante.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe de Sección

Fdo: David Martín Guerrero

(CONFORME) El Jefe de Servicio

Fdo: Pedro L. Navas Quintana



SERVICIO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

- Pág. 2-

Código Seguro De Verificación	G0NobCHbN+VBiiSbYlpxnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Luis Navas Quintana	Firmado	10/11/2023 11:57:16
	David Martín Guerrero	Firmado	10/11/2023 11:18:23
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/G0NobCHbN+VBiiSbYlpxnQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento
de Málaga

INFORME DE FIRMA
Ayuntamiento de Málaga
Avenida de Cervantes, 4 - 29016 - Málaga - Tlf. 951 926 010

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 14616437672011414261 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.





«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NUMERO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS.

En MÁLAGA, mi residencia, a veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro.

Ante mí, **JOSE RAMON RECATALA MOLES**, Notario de esta Capital y del Ilustre Colegio de Andalucía.

==== C O M P A R E C E ====

De una parte, en representación de la entidad
Vendedora: -----

DON ENRIQUE LUÍS VILLAR LUQUE, mayor de edad,

Y de otra parte, en representación de la entidad
Compradora: -----

DON MANUEL RODRÍGUEZ ACOSTA MÁRQUEZ, mayor de

INTERVIENEN: -----

A) **DON ENRIQUE LUÍS VILLAR LUQUE**, lo hace en nombre y representación de la Sociedad denominada **"INMUEBLES PORTILLO, S.L."**, como persona física designada representante **suya para el ejercicio de las funciones propias del cargo de** consejera Delegada Solidaria **que la mercantil "ENVIKRAHN, S.L."** ostenta de aquella.

- antecedentes de **"INMUEBLES PORTILLO, S.L."**: La citada sociedad, domiciliada en MALAGA, calle Casas de Campo, 4, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga, Don Joaquín Mateo Estévez, el día diecinueve de Julio del año dos mil uno, bajo el número 2.789 de protocolo, modificada por otra autorizada igualmente en esta ciudad, por el referido Notario, el día dieciséis de Septiembre de dos mil ocho, número 2.458 de protocolo, en la que aumento su capital social como consecuencia de la fusión por absorción de otra mercantil.

Aumentado nuevamente su capital social en escritura otorgada igualmente ante Don Joaquín Mateo



Estévez, el día trece de Noviembre de dos mil ocho, bajo el número 3.010 de mi protocolo.

Redujo su capital en escrituras autorizadas todas ellas por el referido Notario Mateo Estévez, el día veintinueve de Octubre de dos mil trece, bajo el número 2.257 de protocolo; once de Julio de dos mil catorce, bajo el número 1.513 de protocolo; y veintinueve de Diciembre de dos mil catorce, bajo el número 2.875 de protocolo. -----

Tiene por objeto: La explotación en cualquier régimen, directo o indirecto, de edificaciones, de hoteles, estaciones de servicio, residencias, albergues, restaurantes, bares o cafeterías. La compra de terrenos, su urbanización, construcción, venta y explotación en cualquier régimen. La adquisición y enajenación de toda clase de muebles e inmuebles, derechos y valores mobiliarios.

INSCRIPCION. Está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 2837, libro 1750, folio 191, hoja MA-50288, inscripción 1ª. -----

Código de Identificación: Tiene asignado el
C.I.F. número **B92265511**.-----

"Antecedentes de la mercantil "ENVIKRAWN, S.L.":

La citada sociedad, domiciliada en MÁLAGA, C/
CASAS DE CAMPOS, N.º 4,6º, fue constituida por tiempo
indefinido mediante escritura autorizada por mi, el
dia trece de Junio del año dos mil diecinueve, con
el número 1.595 de protocolo. -----

Tiene por **objeto**: -----

1- La adquisición, suscripción, disfrute, ad-
ministración y enajenación de participaciones
sociales y participaciones en sociedades de todas
las clases, de valores mobiliarios, de renta fija o
variable, y de activos e instrumentos financieros de
cualquier clase, así como la colocación de recursos
financieros en las sociedades del grupo al que
pertenezca la sociedad todo ello por cuenta propia.
Quedarán únicamente excluidas de su objeto social
las actividades atribuidas por la Ley de
Instituciones de Inversión Colectiva de 4 de
noviembre de 2003 y por la Ley de Mercado de Valores
de 28 de julio de 1.988 a las entidades contempladas
en las mismas (C.N.A.E. 6420).



2.- La dirección y gestión de los títulos señalados en el apartado anterior y, en particular, de los valores o participaciones representativos de los fondos propios de entidades residentes o no residentes en territorio español que otorguen, al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto en dichas entidades (C.N.A.E. 6420). -----

3.- La organización de los medios personales y materiales adecuados y necesarios para atender el ejercicio de los derechos y cumplir con las obligaciones derivadas de su condición de socio en las entidades participadas, así como para tomar las decisiones relativas a la propia participación (C.N.A.E. 6420). -----

4.- La prestación de servicios de asesoramiento jurídico, económico y contable, así como la organización administrativa en general y la programación y proceso de datos comerciales y contables (C.N.A.E. 6910 y 6920).

5.- La compraventa, gestión y administración,

arrendamiento y explotación todo tipo de bienes inmuebles ya sean rústicos o urbanos (C.N.A.E. 6810 y 6820).

6.- La adquisición, urbanización y parcelación de terrenos, la promoción inmobiliaria de edificaciones, la realización de obras y construcciones por cuenta propia o ajena (C.N.A.E.4121 y 4122).

7.- La explotación de fincas agrícolas o ganaderas, sea en régimen de propiedad, arrendamiento o aparcería y la venta y comercialización de los productos derivados de las mismas (C.N.A.E. 0150).

Estas actividades también podrán ser desarrolladas, de modo indirecto, mediante la participación en sociedades con análogo objeto. -----

La actividad principal es la organización de los medios personales y materiales adecuados y necesarios para atender el ejercicio de los derechos y cumplir con las obligaciones derivadas de su condición de socio en las entidades participadas, así como para tomar las decisiones relativas a la propia participación (C.N.A.E. 6420 Sociedades Holding). -----

INSCRIPCIÓN. Está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 5851, folio 168, hoja MA-



151450, inscripción 1ª. -----

Número de Identificación Fiscal: Tiene asignado el N.I.F. número **B93694941**.

Legitimación de su actuación: Está legitimado para este acto por: -----

Por ser la persona física designada por **ENVIKRAHN, S.L.** para el ejercicio de las facultades que le corresponden como **Consejera Delegada Solidaria** de "INMUEBLES PORTILLO, S.L.", según resulta de la escritura de "ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES: "CESE DE MIEMBRO DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN, NOMBRAMIENTO DE CONSEJO DE ADMINISTRACION Y CONSEJERO/S DELEGADO/S", autorizada en Málaga, el día dieciséis de febrero de 2.024, ante el Notario Don Joaquín Mateo Estévez, número 436 de protocolo, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 2839, libro 1752, folio 65, hoja MA-50288, inscripción 9ª.

Tengo a la vista copia autorizada de dicha escritura, **debidamente inscrita**.-----

Por los Estatutos Sociales, integrantes de la escritura de constitución reseñada y por lo dispuesto en los artículos 62 y siguientes de la vigente Ley de Sociedades Limitadas.-----

Asevera el compareciente que la Sociedad que representa existe, que no ha variado la personalidad jurídica de la misma y que sus facultades representativas se hallan plenamente vigentes.-----

Me asegura el Sr. compareciente, la vigencia e ilimitación de su representación, aseverándome a mí, el Notario, la subsistencia de la Sociedad a la que representa. Además, y de conformidad con lo dispuesto en la Orden 114/2008, de 29 de Enero, el señor compareciente, manifiesta que los datos de identificación de la Sociedad a la que representa, -especialmente, el objeto y el domicilio-, no han variado respecto de los consignados en los documentos presentados.-

Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento realizada por el Notario autorizante:

A la vista de dicha copia autorizada, yo, el Notario, hago constar que el representante orgánico



de la entidad mercantil tiene facultades representativas para vender bienes inmuebles, que yo, el Notario, bajo mi exclusiva responsabilidad, considero suficientes para el otorgamiento del presente instrumento público de **compraventa**, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98-1 de la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, modificada por la Ley 24/2.005, de 18 de noviembre de reforma para el impulso a la productividad.----

A los efectos de cumplir con lo prevenido en el **artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de Abril, modificada en virtud del Real Decreto Ley 11/2018, de 31 de Agosto; desarrollada por su reglamento aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de Mayo**, en relación a la identificación, en su caso, del **titular real por propiedad**, de la mercantil aquí compareciente, entendiéndose por titular real la persona física que tiene, de forma directa o indirecta, la propiedad o control de un porcentaje

igual o superior al 25% del capital o de los derechos de voto, o de la gestión de entidad aquí interviniente, a mí requerimiento en este sentido, el representante legal de dicha sociedad manifiesta, que dichas personas son **los que constan en el acta de manifestaciones de titularidad real**, autorizada por el Notario de Málaga, Don Joaquín Mateo Estévez, el día **29 de Diciembre de 2.022**, bajo el número **3.485** del Orden de su protocolo, manifestando el Sr. compareciente, según concurre, que desde la fecha de la susodicha acta, hasta la del otorgamiento de la presente Escritura Pública, no se ha producido modificación alguna respecto a la titularidad del capital social.-----

Por lo que yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la reseñada Ley.-----

Habiendo yo el Notario informado a la legítima representación de esta entidad de lo dispuesto en el art. 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, ésta hace constar que el bien objeto de la presente escritura **tiene la**



condición de activo esencial de la sociedad.

Me hacen entrega de certificación para unir a la presente como **Anexo 0** en la que se autorizada esta venta, considerando yo el notario la firma que la autoriza legítima por haber sido puesta a mi presencia.

En adelante, **"Inmuebles Portillo"** o el **"Vendedor"**.

B).- **DON MANUEL RODRÍGUEZ ACOSTA MÁRQUEZ**, en nombre y representación y en calidad de **apoderado solidario** de la mercantil, de nacionalidad española, denominada **"CELA PROPERTIES, S.L."**, domiciliada en Madrid, calle Bárbara de Braganza, 11-1 izquierda, **cuyo objeto social es:** "La realización de negocios inmobiliarios de toda índole comprendiendo, por tanto, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción y comercialización de los mismos, ya la realice de forma directa o indirecta; la promoción y gestión de

su ordenación urbano y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita.- Las actividades integrantes del objeto social podrán ser realizadas por la sociedad, ya directamente, ya indirectamente, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.- Las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, pudiendo llevarse a cabo de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades o entidades jurídicas con objeto idéntico, análogo, accesorio o complementario a tales actividades.- En relación con todas las actividades que integran el objeto social: (i) quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y (ii) en caso de que hubieran de realizarse por profesionales con titulación específica, se entenderá limitado el objeto social en cuanto a dicha actividad o actividades a la intermediación o provisión de los



medios para la prestación de tales servicios por profesionales debidamente cualificados, con exclusión expresa del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales.- **CNAE DE LA ACTIVIDAD PRINCIPAL: 4100.**

Código de Identificación Fiscal número B-70790969.

Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don ANTONIO Luís Reina Gutiérrez, el día veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro, bajo el número 1.444 de su protocolo. Pendiente de inscripción lo que expresamente advierto.

Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder especial otorgada por el órgano de administración de la compañía con fecha **19 de marzo de 2024** ante el Notario de Madrid, **D. Antonio Luis Reina Gutiérrez**, con el número **2.158** de su protocolo. Copia autorizada de dicha escritura me

exhiben y tengo yo a la vista.

Yo, Notario, considero que a mi juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para la formalización de esta **compraventa**, con todas las condiciones, pactos y cuantía que en ella se contienen, con la salvedad dicha.-----

Me asevera la vigencia y virtualidad de su poder y en especial que a día de hoy vive el poderdante y tiene plena capacidad de obrar.-----

A los efectos de cumplir con lo prevenido en el **artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de Abril, modificada en virtud del Real Decreto Ley 11/2018, de 31 de Agosto; desarrollada por su reglamento aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de Mayo**, en relación a la identificación, en su caso, del **titular real por propiedad**, de la mercantil aquí compareciente, entendiendo por titular real la persona física que tiene, de forma directa o indirecta, la propiedad o control de un porcentaje igual o superior al 25% del capital o de los derechos de voto, o de la gestión de entidad aquí interviniente, a mí requerimiento en este sentido, el representante legal de dicha sociedad manifiesta,



que dichas personas son **los que constan en el acta de manifestaciones de titularidad real**, autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Luís Reina Gutiérrez, el día 19 de marzo de 2024, número 2180 de protocolo.

Habiendo yo el Notario informado a la legítima representación de esta entidad de lo dispuesto en el art. 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, ésta hace constar que el bien objeto de la presente escritura tiene la condición de activo esencial de la sociedad; toda vez que el importe de la presente excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado de la entidad. A este respecto, el Sr. compareciente me hace entrega de la correspondiente certificación del acuerdo adoptado por la junta de socios del comprador, con firmas legitimadas, autorizando la compra que se formaliza por medio de esta escritura, que yo, el

Notario, deajo incorporada a esta matriz como parte del **Anexo 0** antes citado.

En adelante, "**Cela Properties**" o el "**Comprador**" y conjuntamente con el Vendedor, las "**Partes**".

DOY FE de identificarles por medio de sus Documentos de Identidad y tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente **ESCRITURA DE COMPRAVENTA** (la "**Escritura**"), y a tal efecto, -----

EXPONEN: -----

I. Inmuebles Portillo es propietaria del pleno dominio, por el título que más adelante se dirá, de la finca que se describe a continuación, situada en Málaga, en la Avenida de Velázquez número 92, integrada en el Sector SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, sobre la que se encuentra construido un conjunto de naves antiguamente destinadas al estacionamiento de vehículos, y a actividades comerciales, y actualmente sin uso (la "**Finca**" o la "**Parcela**"):

(1) **Descripción Registral.**

"URBANA: Parcela de terreno de secano, que procede en su origen del Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el partido de Arraijnal, del



término municipal de Málaga, hoy Avenida de Velázquez, noventa y cuatro, de la ciudad de Málaga, hoy según título y certificación catastral descriptiva y gráfica sita en Avenida de Velázquez n° 92.

Linda: por el Norte, con resto de la finca de que se segrega; por el Este, con el Haza de Ahumada; por el Sur, con la carretera de Málaga a Cádiz, y por el Oeste, con terrenos de don Leopoldo de la Maza y Jaleo. Mide una extensión superficial de dos hectáreas, sesenta y siete áreas, treinta y dos centiáreas y cuarenta y un decímetros cuadrados, hoy reducida tras diversas segregaciones a diecisiete mil ciento seis metros y noventa y un decímetros cuadrados. Las tierras del Haza de Ahumada con las que linda la parcela por el Este están separadas por una acequia en toda su extensión longitudinal."

(2) **Título.** Inmuebles Portillo es titular de la Finca por título de escisión, en virtud de escritura otorgada el 7 de septiembre de 2001 ante el Notario

de Madrid, D. Joaquín Mateo Estévez, con el número 2.789 de su protocolo.

(3) **Inscripción.** La Finca se encuentra inscrita en pleno dominio a favor del Vendedor en el Registro de la Propiedad número 1 de Málaga, al tomo 2.538, libro 479, folio 100, inscripción 1ª, finca registral número 2.845/B de la Sección 3ª.

(4) **Cargas y Gravámenes.** La Finca se encuentra gravada con las siguientes cargas:

(i) (Como carga de origen de la finca matriz de la que procede), "Derecho real de servidumbre de paso constituida sobre la finca número 26.680, y en favor del resto de la finca de donde se segregó la misma, para personas y vehículos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segregó, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Málaga a Cádiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz" (la "**Servidumbre**"). Dicha servidumbre fue constituida en virtud de escritura otorgada el día 6 de abril de 1968, ante el Notario de Málaga, D. José Manuel Ávila Pla.

En relación con dicha Servidumbre, manifiesta el Vendedor que el trazado de la misma ha quedado



totalmente integrado en el actual vial público denominado "Calle Gordito", que discurre por la totalidad del lindero Este de la finca, que fue cedido anticipadamente al Ayuntamiento de Málaga para su ejecución igualmente anticipada. En consecuencia, manifiesta el Vendedor que esta Servidumbre quedará cancelada mediante el Proyecto de Reparcelación del Sector que, como se señala a continuación, se encuentra ya redactado y presentado al Ayuntamiento de Málaga para su aprobación.

(ii) Anotación relativa de la concesión con carácter provisional y en precario por parte del Ayuntamiento de Málaga a Hiper Asia Líder, S.L., de una licencia de obras para adaptación de nave a comercio y garaje vinculado (la "**Anotación de la Licencia de Hiper Asia**"), en virtud del Expediente de Obra Menor VE 4742-11, derivada de la certificación expedida por la Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga.

(iii) Afección real en la unidad de ejecución SUNC-R-LO.10 "Portillo" del plan de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación (propietario único), en relación con la obligación del propietario de desarrollar el Sector a su costa, derivada del PERI aprobado definitivamente (la **"Afección Real Urbanística"**), todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. La Afección Real Urbanística deriva del acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, el día nueve de noviembre de dos mil veintitrés (tal y como consta en la certificación administrativa del Ayuntamiento de Málaga suscrita el día 22 de noviembre de 2023) y aprobada en sesión de catorce de diciembre de dos mil veintitrés..

(iv) Afección fiscal, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por



el ITPAJD derivado de la inscripción de la escritura de opción de compra que se otorgó con fecha 10 de enero de 2023 (y ya cancelada a esta fecha), por un plazo de cinco (5) años a contar desde el 13 de febrero de 2023 (i.e., hasta el 13 de febrero de 2028), constando el pago de 10.800€ en la correspondiente autoliquidación.-----

(v) Afección fiscal al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el ITPAJD derivado de la inscripción de la Afección Real Urbanística antes citada por un plazo de cinco (5) años a contar desde el 13 de febrero de 2024, habiéndose declarado como "no sujeto" en la autoliquidación.

(vi) Afección fiscal al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el ITPAJD derivado de la inscripción de la escritura de cancelación de la opción de compra antes citada (otorgada con fecha 10 de enero de 2024), habiéndose declarado como "exento" en la autoliquidación.----

(5) **Información Registral.** La titularidad y el estado de cargas de la Finca antes reseñados resultan de la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad número 1 de Málaga, recibida por medio de telefax, que yo, el Notario, dejo unida a esta matriz como **Anexo 1**.

Advierto expresamente yo, el Notario, de que no obstante el contenido de la nota simple anteriormente aludida, sobre esta información prevalecerá en todo caso la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de la presente Escritura.

(6) **Datos Catastrales.** La Finca tiene referencia catastral número 0020201UF7602S0001LG, tal y como se acredita en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que ha sido obtenida por mí, el Notario, de la Oficina Virtual del Catastro. Se incorpora como **Anexo 2** a la presente Escritura copia de dicho documento.

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral correspondiente a la Finca, yo, el Notario, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración



catastral ante el Catastro.

(7) **Gastos e Impuestos.** El Vendedor manifiesta que se encuentra al corriente de pago de cualesquiera gastos e impuestos, tasas o contribuciones relativos a la Finca, lo cual acredita mediante los correspondientes recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles ("**IBI**") de la Finca correspondientes a los ejercicios 2019 a 2023, copia de los cuales se incorpora como parte del Anexo 2.

Adicionalmente, yo, el Notario, he solicitado y obtenido por vía telemática la correspondiente información sobre el estado de deudas del IBI, de la que resulta que no hay deudas pendientes y que dejo incorporada a esta matriz como parte integrante del Anexo 2 antes citado.

(8) **Arrendatarios y Ocupantes.** Libre de arrendatarios y ocupantes por cualquier título.

(9) **Situación urbanística.** La Finca pertenece al Sector SUNC-R-LO.10" PORTILLO" del P.G.O.U. del término municipal de Málaga (el "**Sector**").

El instrumento de planeamiento aplicable es el Plan Especial de Reforma Interior (Exp. 53/2017) (en adelante, "**PERI**"), que fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Málaga en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2023, publicado en el BOP con fecha 11 diciembre de 2.023.

En consideración a lo anterior, resultan de aplicación a la Finca los parámetros urbanísticos derivados del referido PERI.

A esta fecha, la situación de los instrumentos de gestión es la siguiente:

(i) El Proyecto de Reparcelación del Sector, fue presentado en el Ayuntamiento con fecha 26 de mayo de 2.023, y ha sido informado por el Servicio de Ejecución de Planeamiento, Servicio de Valoraciones, Servicio de Infraestructuras y Servicio de Patrimonio, estando pendiente la presentación del texto que incorpore las cuestiones indicadas en los informes emitidos, y las certificaciones registrales donde se constate la nota marginal de afección a las fincas que componen el sector.

Dicho Proyecto de Reparcelación prevé la adjudicación al propietario de la Finca objeto de la presente Escritura de dos parcelas de resultado, una



para uso residencial y otra para uso servicios terciarios/empresariales, con las siguientes características:

- Parcela C.I. 2/ RE-2: Parcela de terreno de forma rectangular que contará con:

- Una superficie total sobre rasante de 2.461,70 m², que comprenderá: (a) una zona de 1.547,35 m² destinada a uso residencial libre, con 9.768,34 m² de edificabilidad máxima para un máximo de 108 viviendas y (b) una zona libre pública o zona verde de 914,35 m², de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Málaga, y

- Una superficie bajo rasante de 2.461,70 m² destinada a aparcamiento.

Parcela C.I.-3/ST/E: Parcela de terreno de forma rectangular que contará con:

- Una superficie total de 1.732,31 m² sobre rasante que comprenderá: (a) una zona de 632 m² destinada a uso de servicios terciarios-empresariales, con una edificabilidad máxima de

7.761,62m² y (b) una zona libre pública o zona verde de 1.100,31 m², de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Málaga, y

- Una superficie bajo rasante de 1.732,31 m² destinada a aparcamiento.

(ii) El Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-R-LO.10" PORTILLO" ha sido admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de fecha 24 de noviembre de 2.023 y publicado en el BOP de fecha 27 de diciembre de 2.023, sometido al trámite de información pública, estando pendiente la aprobación del expediente.

En cuanto a la situación de licencias de la Finca, sin perjuicio de las obtenidas en el pasado para su construcción y para el desarrollo de las actividades que se implantaron en la misma, el Vendedor manifiesta que a esta fecha las instalaciones o edificaciones que se construyeron en la Finca se encuentran vacías y sin actividad, estando prevista su demolición con carácter previo a la ejecución de las nuevas obras de urbanización del Sector, habiéndose concedido a estos efectos por el Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga la



licencia nº 479 de demolición (Exp. LOBRAS 2023-3877) a favor de la sociedad Adsolum Real Estate, S.L. (como anterior titular de un derecho de opción de compra sobre la Finca, ya resuelto y extinguido a esta fecha; en adelante, "Adsolum") mediante resolución de fecha 13 de noviembre de 2023 (la "Licencia de Demolición"). Copia de dicha Licencia de Demolición se acompaña como **Anexo 3**.

La redacción de todos los proyectos técnicos aprobados y pendientes de aprobación, comprensivos de la totalidad del desarrollo urbanístico que afecta a la Finca, ha sido encomendada al Estudio de Arquitectura de Málaga "HCP Architecture & Engineering" y el desarrollo de la gestión ha sido encomendado a la firma con sede en Málaga "URBA, Asesores de Gestión Urbanística".

(10) **Tanteo y Retracto Urbanístico.** A los efectos previstos por el artículo 84 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la

ejecución de la Ley Hipotecaria, el Vendedor manifiesta que la Finca no se halla incluida en área de tanteo o retracto urbanístico, por lo que no procede el ejercicio de tales derechos por ninguna Administración.

(11) **Situación medioambiental.** A efectos de lo dispuesto por (i) la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, (ii) el Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y (iii) el Decreto 18/2015, de 27 de enero, de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, el Vendedor manifiesta que las edificaciones que fueron construidas sobre la Finca objeto de la presente Escritura fueron utilizadas en el pasado como cocheras o instalaciones destinadas al estacionamiento de autobuses, desarrollándose en las mismas ciertas actividades de limpieza y mantenimiento de los mismos que, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I del citado Real Decreto



9/2005, se califican como actividades potencialmente contaminantes (CNAE -2009 49.3 - "Otro transporte terrestre de pasajeros").

II. El Comprador es una sociedad cuyo objeto social incluye, entre otros, el desarrollo de actividades de inversión y promoción inmobiliaria, y desea adquirir la Finca descrita en el Expositivo I anterior, con objeto de: (i) proceder a la inmediata demolición de las construcciones existentes en la misma y (ii) una vez lograda la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y de urbanización, ejecutar las nuevas obras de urbanización del Sector en el que se integra la Finca y llevar a cabo un proyecto de usos residencial y terciario sobre las fincas de resultado que le serán adjudicadas en el marco de la reparcelación del mismo.

III. Y, expuesto cuanto antecede, las Partes, según intervienen, formalizan la presente Escritura de Compraventa, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.OBJETO

1.1 Compraventa de la Finca

INMUEBLES PORTILLO, S.L., a través de sus representantes en este acto, **VENDE Y TRANSMITE** a **CELA PROPERTIES, S.L.** que, por medio de su representante **COMPRA Y ADQUIERE**, la Finca descrita en el Expositivo I anterior, en las siguientes condiciones:

(i) En pleno dominio y como cuerpo cierto.

(ii) Libre de cargas y gravámenes, salvo por las que han quedado reseñadas en el Expositivo I, que son las que a esta fecha figuran en la información registral que ha quedado incorporada como Anexo 1.

No obstante lo anterior, tal y como ha quedado señalado en el Expositivo I anterior, según manifiesta el Vendedor tanto la Servidumbre de paso como la Anotación de la Licencia de Hiper Asia quedarán canceladas con la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Sector, por lo que las únicas cargas con virtualidad a esta fecha son la Afección Real Urbanística y las afecciones fiscales.

En relación con las afecciones fiscales que gravan la Finca, las Partes acuerdan que el Comprador



no asumirá coste alguno relativo a las mismas, por lo que el Vendedor vendrá obligado a asumir a su exclusiva costa, con plena indemnidad del Comprador, los importes derivados de cualesquiera liquidaciones complementarias (incluyendo recargos y sanciones) que, en su caso, fuesen giradas en relación con tales afecciones por razón de impuestos devengados con anterioridad a la transmisión de la Finca al Comprador.

(iii) Libre de cualesquiera derechos conferidos a favor de terceros (opciones de compra, derechos preferentes de compra o cualesquiera otros), según garantiza el Vendedor.

(iv) Libre de arrendatarios y ocupantes por cualquier título o sin título alguno.

(v) Al corriente en el pago de cualesquiera gastos e impuestos.

A efectos aclaratorios, queda expresamente acordado que el Comprador asumirá a su exclusiva costa los gastos de demolición, urbanización y

restantes inherentes al desarrollo a los que quedarán afectas las fincas de resultado que se le adjudiquen en el marco de la reparcelación del Sector, en su condición de propietario de la Finca. De igual forma el Comprador se subrogará en el encargo profesional pactado con "HCP Architecture & Engineering" y con Urba Asesores de Gestión Urbanística (tal y como se regula en la cláusula 4.4 siguiente), asumiendo los honorarios devengados pendientes de pago y por devengar, todos relativos al desarrollo urbanístico del Sector.

(vi) Con todos los derechos y accesorios que le sean inherentes.

(vii) En la situación física, jurídica, urbanística, medioambiental en la que se encuentra.

1.2 Transmisión de los Proyectos Técnicos y de la Licencia de Demolición

La presente compraventa comprende asimismo la transmisión al Comprador de la totalidad de los proyectos técnicos elaborados a solicitud del Vendedor en relación con la urbanización del Sector y con el proyecto residencial sobre la futura finca de resultado con uso residencial, todos ellos redactados por HCP Arquitectura y de cualquier otra



documentación técnica en relación con los mismos (conjuntamente, los "**Proyectos Técnicos**"), y la Licencia de Demolición, a efectos de que el Comprador pueda desarrollar la urbanización y su proyecto inmobiliario en los términos previstos. En este sentido, a los efectos formales oportunos, el Vendedor cede y transmite en este acto al Comprador, que acepta y adquiere, la totalidad de los derechos que ostenta en relación con los citados Proyectos Técnicos.

En relación con la Licencia de Demolición, toda vez que la misma no fue objeto de cesión por Adsolum al Vendedor (a pesar de haber quedado resuelto el derecho de opción de compra que ostentaba aquélla sobre la Finca), será dicha sociedad quien formalizará la cesión de la titularidad de la misma a favor del Comprador.

1.3 Consumación de la compraventa

El otorgamiento de la presente Escritura equivale a la tradición y entrega de la posesión de

la Finca al Comprador y la consiguiente transmisión del pleno dominio de la misma a su favor.

SEGUNDA.PRECIO Y FORMA DE PAGO

2.1 Precio de Compra

El precio de compra de la Finca queda fijado por las Partes en la cantidad alzada de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (9.750.000,00 €)** (el "Precio de Compra").

A efectos aclaratorios, manifiestan las Partes que el Precio de Compra citado comprende asimismo la transmisión de los Proyectos Técnicos y la Licencia de Demolición, por lo que el Comprador no viene obligado a abonar importe adicional alguno por dicho concepto.

2.2 Forma de pago del Precio de Compra

El Precio de Compra señalado en el apartado 2.1 anterior es íntegramente abonado en este acto por el Comprador al Vendedor mediante la entrega de **tres (3) cheques bancarios nominativos**, todos ellos emitidos a favor del Vendedor por un importe de **cada uno de ellos de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (3.250.000,00 €)**, esto es, por el citado **importe total de NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (9.750.000,00 €)**.



Copia de los citados cheques yo, el Notario, deajo incorporada a la presente matriz como **Anexo 4**.

A los efectos de lo previsto en el artículo 177 del Reglamento Notarial, el Comprador manifiesta que el IBAN de la cuenta bancaria con cargo a la cual han sido emitidos los cheques bancarios es el siguiente: ES41 0128 0036 0301 0009 7474.

El Vendedor otorga en este acto la más firme y eficaz carta de pago por el Precio de Compra, salvo buen fin de los citados cheques.

Adicionalmente, el Vendedor entrega en el presente acto al Comprador la correspondiente factura por el importe total de la compraventa, copia de la cual, coincidente con su original, se incorpora a la presente Escritura como **Anexo 5**.

2.3 Tributación indirecta de la compraventa. Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA").

El Vendedor declara que tiene la condición de sujeto pasivo a efectos del IVA, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28

de diciembre, del IVA (la "**Ley del IVA**"), al realizar entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas a este impuesto, todo ello en desarrollo de su actividad empresarial.

En consecuencia, teniendo en consideración:

(i) Que van a ejecutarse nuevas obras de urbanización en la Finca, a cuyos efectos el oportuno Proyecto de Urbanización ha sido ya aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Málaga, estando pendiente a esta fecha su aprobación definitiva;

(ii) Que dichas nuevas obras de urbanización son necesarias para que las fincas de resultado que resultarán de la reparcelación del Sector en el que se integra la Finca tengan la condición de edificables, quedando el Comprador obligado a su ejecución;

(iii) Que a la fecha del presente otorgamiento no se han iniciado todavía las citadas obras de urbanización (estando todavía pendiente, como ha quedado ya señalado, la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización); y

(iv) Que, adicionalmente, tal y como consta en la nota marginal reflejada en la información registral que se incorpora como Anexo 1 a la presente



escritura, la Finca ha quedado afecta con carácter real al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación aprobado en relación con el desarrollo urbanístico del Sector en el que se integra la Finca, tal y como prevé el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía;

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.20º y 22º de la Ley del IVA, la transmisión de la Finca al Comprador es una operación sujeta pero exenta de IVA.

No obstante lo anterior, es de interés de las Partes proceder a la renuncia a la referida exención de acuerdo con lo señalado en el artículo 20. Dos de la Ley del IVA y en el artículo 8 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, a cuyos efectos las Partes realizan las siguientes manifestaciones:

(1) El Vendedor manifiesta que:

(i) tiene la condición de sujeto pasivo del IVA, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley de IVA, al realizar entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas a este Impuesto; y

(ii) actúa en la presente compraventa en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional, y que la Finca está afecta a la misma.

(2) El Comprador, por su parte, manifiesta que:

(a) Tiene la consideración de sujeto pasivo del IVA;

(b) Actúa en el presente otorgamiento en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional; y

(c) Tiene derecho a la deducción total o parcial del IVA soportado por la presente compraventa, al tener prevista la promoción y transmisión a terceros, como primera entrega de edificaciones, de las viviendas del edificio residencial que construirá sobre la finca de resultado con uso residencial y la venta de la finca de resultado con uso terciario.

(3) De conformidad con lo anterior, y en



consideración a las citadas manifestaciones, las partes en conjunto, y el Vendedor, en concreto, en cuanto sociedad transmitente, renuncian expresamente en este acto, conforme a lo dispuesto por el artículo 20.Dos de la Ley del IVA y en el artículo 8 de su Reglamento, a la exención del IVA regulada en el artículo 20.Uno.20º y 22º de la citada Ley del IVA.

(4) Las Partes se dan por notificadas en el presente acto de forma expresa y fehaciente de la referida renuncia a la exención, por lo que la transmisión de la Finca al Comprador queda sujeta y no exenta al IVA.

(5) Como resultado de la aplicación a este caso del mecanismo de inversión del sujeto pasivo establecido en el Artículo 84.Uno.2 e) de la Ley del IVA, si bien la compraventa de la Finca está sujeta y no exenta de dicho impuesto, el Comprador no está obligado a pagar o entregar al Vendedor importe alguno en concepto de IVA por razón de dicha transmisión, quedando en todo caso el Comprador

obligado a la autorepercusión de dicho impuesto en los términos legalmente establecidos.

(6) Como ha quedado señalado, el Vendedor ha entregado en este acto al Comprador la factura correspondiente a la presente compraventa, copia de la cual ha quedado incorporada como Anexo 5, donde se ha hecho constar la aplicación del citado régimen de inversión del sujeto pasivo del IVA.

TERCERA.DECLARACIONES Y GARANTÍAS

3.1 Declaraciones y garantías del Vendedor El Vendedor declara y garantiza al Comprador que las manifestaciones que se relacionan a continuación son veraces y completas a la fecha del presente otorgamiento, manifestando conocer que dicha veracidad ha sido considerada por el Comprador como un elemento esencial para el otorgamiento de la presente compraventa (las "**Declaraciones y Garantías del Vendedor**"):

(A) Constitución y capacidad

(1) El Vendedor es una entidad debidamente constituida y existente con arreglo a la legislación española, y tiene plena capacidad para formalizar y cumplir la presente Escritura y las obligaciones y compromisos respectivamente contemplados en la



misma, que no infringe ninguna ley, disposición administrativa, acuerdo, contrato o compromiso por el que éste se encuentra obligado.

(2) El Vendedor ha adoptado, con anterioridad a este acto, todos los acuerdos internos necesarios a los efectos de suscribir la presente Escritura.

(3) D. Enrique Luis Villar Luque, en su condición de persona física representante de la entidad ENVIKRAHN, S.L. que, a su vez, representa al Vendedor en su condición de Consejera Delegada solidaria, tiene plena capacidad y está facultado para firmar en representación del Vendedor la presente Escritura y para cumplir todos y cada uno de los compromisos asumidos en virtud de la misma.

(B) Titularidad de la Finca

(1) El Vendedor es propietario en pleno dominio de la Finca en virtud del título mencionado en el Expositivo I de esta Escritura, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, y está plenamente legitimado para transmitirla al

Comprador en las condiciones aquí pactadas.

(2) Según el leal saber y entender del Vendedor, no existe a esta fecha ningún procedimiento expropiatorio ni de ejecución forzosa que afecte a la Finca, ni conoce el Vendedor circunstancia alguna que pudiese determinar el inicio de tales procedimientos.

(3) No se halla vigente ningún tipo de contratos o acuerdos en virtud de los cuales se haya conferido a terceros algún derecho para la adquisición de la Finca o parte de la misma, o que limiten la facultad de disposición del Vendedor sobre la misma; no existen derechos de adquisición preferente a favor de terceros, opciones de compra, ni ningún otro acuerdo (tanto de naturaleza pública como privada) que pudieran afectar a la presente compraventa o ejercitarse como consecuencia de la misma.

(C) **Cargas y gravámenes** (1) Las únicas cargas y gravámenes de la Finca son las que han quedado señaladas en el Expositivo I anterior, que constan en la información registral del mismo, sin que existan cargas adicionales a éstas (aparentes u ocultas, legales o convencionales).

En este sentido, el Edificio se transmite al



Comprador libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo, a excepción de afecciones fiscales y de la Afección Real Urbanística. En relación con las afecciones fiscales, el Vendedor responderá de éstas en los términos que han quedado regulados en la cláusula Primera.

(2) La Servidumbre de Paso que consta inscrita sobre la Finca (i) carece de contenido y virtualidad a esta fecha, toda vez que su trazado quedó totalmente integrado en el actual vial público denominado "Calle Gordito", que discurre por la totalidad del lindero Este de la finca, que fue cedido anticipadamente al Ayuntamiento de Málaga para su ejecución igualmente anticipada, y (ii) quedará cancelada mediante el Proyecto de Reparcelación del Sector.

(3) Según el leal saber y entender del Vendedor, no existe ninguna limitación arqueológica relativa a la Finca o su subsuelo.

(D) **Situación posesoria**

(1) Tanto la Finca, como las edificaciones existentes en la misma, se encuentran libres de arrendatarios y ocupantes por cualquier título, o sin título alguno.

(2) El contrato de arrendamiento que fue suscrito con la mercantil Hiper Asia Líder, S.L. sobre parte de las edificaciones existentes en la Finca quedó plenamente resuelto y extinguido, sin que existan a esta fecha obligaciones pendientes de cumplimiento en relación con el mismo, habiendo desalojado dicha mercantil la superficie objeto de arrendamiento.

(E) **Gastos e impuestos**

(1) La Finca se encuentra al corriente en el pago de cualesquiera gastos, impuestos, contribuciones, tasas y/o tributos exigidos por el Ayuntamiento de Málaga, y/o la Administración Tributaria en relación con la Finca y/o las edificaciones existentes en la misma.

(2) Asimismo, el Vendedor declara y garantiza al Comprador que la Finca se encuentra al corriente de pago de cualquier impuesto que pudiera dar lugar a una afección fiscal en los términos del artículo 79 de la Ley General Tributaria, o del que pudiera



derivarse alguna responsabilidad para el Comprador como consecuencia de la misma, hasta la fecha de la presente Escritura.

(3) El Vendedor no ha recibido ninguna notificación o requerimiento, ni es parte de ningún procedimiento administrativo o judicial en relación con los impuestos relativos a la Finca, con el correcto pago de los mismos por parte del Vendedor, o con cualquier potencial infracción de la normativa fiscal aplicable a los mismos.

(4) El Vendedor tiene la condición de sujeto pasivo del IVA, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley de IVA, al realizar entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas a este Impuesto, y la Finca objeto de la presente compraventa se encuentra afecta a su actividad empresarial.

(F) Situación urbanística y de licencias

(1) La situación urbanística de la Finca es la que ha quedado reseñada en el Expositivo I anterior,

sin que el Vendedor conozca la existencia de hechos o circunstancias adicionales que afecten a dicha situación urbanística o a los instrumentos urbanísticos aprobados o en tramitación en relación con la Finca y de las que no se haya informado al Comprador.

(2) El Vendedor no conoce la existencia de ningún tipo de notificación, comunicación, requerimiento o reclamación por parte de ninguna administración pública en relación con la Finca, ni le ha sido notificada la apertura de ningún tipo de expediente administrativo, procedimiento o sanción, por infracción de la normativa urbanística que es de aplicación.

(3) El Vendedor no tiene conocimiento de que se haya presentado o se encuentre pendiente de resolución ninguna alegación al PERI o al Proyecto de Urbanización del Sector el que se integra la Finca.

(G) **Contratos de servicios**

(1) El único contrato de servicios suscrito y vigente a esta fecha en relación con la Finca es el Contrato de Seguridad referido en la cláusula 4.3 siguiente, en el que queda subrogado el Comprador en



los términos allí regulados.

El Vendedor manifiesta que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en relación con dicho Contrato de Seguridad, sin que exista a esta fecha reclamación alguna del prestador de servicios en relación con el mismo.

(2) En relación con el encargo de servicios con el estudio de arquitectura HCP Architecture & Engineering y con Urba Asesores de Gestión Urbanística, el Vendedor manifiesta que se encuentra al corriente de pago de las cantidades facturadas con anterioridad a esta fecha, sin que exista a esta fecha reclamación alguna de dichos prestadores de servicios en relación con los mismos.

(H) Litigios

(1) No existe ningún tipo de reclamaciones, acciones, pleitos, procedimientos judiciales o administrativos relacionados con la titularidad de la Finca o que pudieran afectar a la capacidad del Vendedor para transmitirla al Comprador en las

condiciones pactadas en la presente Escritura.

(2) El Vendedor no conoce la existencia de procedimientos administrativos o contencioso-administrativos instados contra los instrumentos urbanísticos que afectan a la Finca y/o contra cualquiera de las licencias o autorizaciones concedidas en relación con la misma.

(3) El Vendedor no conoce la existencia de requerimientos, procedimientos administrativos o contencioso-administrativos en curso o iniciados en los últimos 4 años sobre cualquier impuesto por el que pudiera derivarse afección fiscal y, por lo tanto, responsabilidad para el comprador.

(I) **Situación medioambiental**

(1) La Finca no consta inscrita en el Inventario Andaluz de Suelos Contaminados, ni en el Inventario Andaluz de Suelos Potencialmente Contaminados.

(2) Al Vendedor no le consta la existencia de ninguna contaminación en la Finca o en el subsuelo de la misma.

(3) El Vendedor no ha recibido ninguna reclamación o requerimiento relativa al incumplimiento de la normativa medioambiental aplicable o a la existencia de contaminación de



ningún tipo en la Finca.

(4) En el hipotético supuesto de que como consecuencia de lo consignado en el apartado 11) del Expositivo I de la presente Escritura se requiriesen actuaciones específicas, su coste sería asumido por el Comprador

(J) **Patrimonio empresarial**

(1) A efectos de lo previsto en el artículo 7 de la Ley del IVA, el Vendedor manifiesta que la Finca objeto de la presente compraventa no representa una unidad económica autónoma, ni la totalidad de cualquiera de sus ramas de actividad, y se transmite sin elementos adicionales estructurales u organizativos, humanos o materiales, por lo que no resultará aplicable en ningún caso el supuesto de no sujeción regulado por el citado precepto.

(K) **Situación laboral**

No existe ningún trabajador o empleado del Vendedor adscrito a la Finca objeto de la presente compraventa, por lo que la misma no supondrá en

ningún caso la subrogación del Comprador en la posición de empleador respecto a ningún contrato de trabajo, ni la asunción por el Comprador de ninguna responsabilidad, compromiso o vinculación de tipo laboral, garantizando al Comprador plena indemnidad en relación con este aspecto.

(L) **Solvencia del Vendedor**

(1) El Vendedor no se encuentra en una situación de insolvencia o afectado por una causa legal de disolución, o en una situación que pudiera obligarle a adoptar medidas para restituir su patrimonio y, en particular, no cumple ninguno de los criterios objetivos previstos a este respecto en la normativa que resulta de aplicación.

(2) El Vendedor no ha iniciado ninguna acción de disolución o liquidación y no ha presentado una solicitud de declaración de concurso ni otras medidas de protección de sus acreedores.

(3) Ninguno de los acreedores del Vendedor ha iniciado a esta fecha (ni ha comunicado o notificado su intención de iniciar) acciones legales para la declaración del concurso de acreedores del Vendedor (o declaración de insolvencia o similar conforme a la normativa de aplicación al Vendedor).



(4) El Vendedor declara y garantiza que no se han iniciado procedimientos de embargo, apremio, ejecución u otros procedimientos legales de retención en relación con la Finca, ni se ha recibido notificación de la intención de iniciar dichos procedimientos.

(M) **Blanqueo de capitales**

(1) El Vendedor declara y garantiza que: (i) cumple con todas las obligaciones impuestas por la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y (ii) ha hecho entrega al Comprador de toda la información y documentación requerida en relación con la identidad y facultades de los representantes que otorgan la presente Escritura, para que el Comprador pueda cumplir con todas las obligaciones derivada de la normativa aplicable.

(N) **Ausencia de Declaraciones Erróneas**

(1) La información que ha sido facilitada por el Vendedor al Comprador a los efectos de la suscripción

de la presente compraventa es veraz y completa y no contiene ninguna declaración errónea ni omite ningún hecho relevante de cara a la formación de la voluntad del Comprador para la adquisición de la Finca en las condiciones aquí acordadas, o cuya manifestación sea obligada o necesaria para que las declaraciones contenidas en esta Escritura tengan plenos efectos.

(2) Asimismo, el Vendedor manifiesta haber facilitado al Comprador todos los documentos de que dispone en relación con la Finca (bien directamente, o bien a través del intermediario designado al efecto) y que permiten valorar la situación jurídica, técnica y medioambiental de ésta a los efectos de otorgar la presente Escritura.

3.2 **Declaraciones y garantías del Comprador**

El Comprador declara y garantiza al Vendedor lo siguiente (las "**Declaraciones y Garantías del Comprador**"):

(1) El Comprador es una entidad debidamente constituida y existente con arreglo a la legislación española, y tiene plena capacidad para formalizar y cumplir la presente Escritura y las obligaciones y compromisos respectivamente contemplados en la misma, que no infringe ninguna ley, disposición



administrativa, acuerdo, contrato o compromiso por el que éste se encuentra obligado.

(2) El Comprador ha adoptado, con anterioridad a este acto, todos los acuerdos internos necesarios a los efectos de suscribir la presente Escritura.

(3) **DON MANUEL RODRÍGUEZ ACOSTA MÁRQUEZ**, en su condición de apoderado solidario del Comprador, tiene plena capacidad y está facultado para firmar en representación del Comprador la presente Escritura y para cumplir todos y cada uno de los compromisos asumidos en virtud de la misma.

(4) El Comprador ha cumplido estrictamente con la normativa que le es aplicable en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y declara que los fondos con los que ha financiado la compraventa del Edificio proceden de actividades lícitas.

(5) El Comprador no se encuentra en una situación de insolvencia o afectado por una causa legal de disolución, o en una situación que pudiera obligarle

a adoptar medidas para restituir su patrimonio y, en particular, no cumple ninguno de los criterios objetivos previstos a este respecto en la normativa que le resulta de aplicación.

(6) El Comprador no ha iniciado ninguna acción de disolución o liquidación y no ha presentado una solicitud de declaración de concurso ni otras medidas de protección de sus acreedores.

(7) Ninguno de los acreedores del Comprador ha iniciado a esta fecha (ni ha comunicado o notificado su intención de iniciar) acciones legales para la declaración del concurso de acreedores del Comprador (o declaración de insolvencia o similar conforme a la normativa de aplicación al Comprador).

3.3 Incumplimiento

3.3.1. Alcance

Cada una de las Partes responderá frente a la otra de la veracidad, exactitud, integridad y adecuado cumplimiento de las respectivas Declaraciones y Garantías prestadas, así como del correcto cumplimiento de cualesquiera otros compromisos u obligaciones asumidos en virtud de la presente Escritura, y estará obligada, sin perjuicio de cualesquiera otros derechos que le correspondan



bien por disposición legal o bien al amparo de esta Escritura, a indemnizar a la otra parte frente a cualesquiera gastos (incluidos gastos judiciales y honorarios razonables de abogados y procuradores), daños y perjuicios, sufridos o incurridos por la parte perjudicada como consecuencia de dicha falta de veracidad, exactitud, integridad o adecuado cumplimiento. Adicionalmente, el Vendedor estará obligado al saneamiento por vicios y gravámenes ocultos, y al saneamiento por evicción.

3.3.2. Reclamaciones. En el caso de que se produjera cualquier incumplimiento, o si en opinión de cualquiera de las Partes se produjera, por parte de la otra, una declaración errónea derivada de cualquiera de las declaraciones y garantías prestadas al amparo de la presente Escritura, o un incumplimiento de las obligaciones asumidas, la parte cumplidora notificará este hecho a la otra Parte (la "**Reclamación**"). Recibida dicha notificación, la parte notificada dispondrá de diez

(10) días para formular sus objeciones a las alegaciones remitidas por la otra parte, objeciones que deberán manifestarse mediante notificación escrita a través de sus representantes debidamente autorizados al efecto.

Una vez formuladas, en su caso, las objeciones a las alegaciones notificadas, las Partes iniciarán negociaciones de buena fe por un periodo de quince (15) días a contar desde la fecha de la notificación de dichas objeciones, a los efectos de llegar a un acuerdo con respecto a (i) la existencia de la declaración errónea y/o el incumplimiento y (ii) la cuantía de la indemnización por los daños y perjuicios sufridos por la parte que ha notificado la declaración errónea y/o el incumplimiento, como consecuencia de dicho hecho.

Si la parte que ha sido notificada no contestara a la parte que ha realizado la notificación dentro del plazo señalado (15 días), comunicando sus objeciones a la notificación recibida, se entenderá que rechaza la Reclamación de la parte que ha realizado la notificación y se niega a reembolsar cantidad alguna a ésta por la declaración errónea y /o el incumplimiento alegado; en este caso, podrá



iniciarse un procedimiento ante los Tribunales para resolver la cuestión alegada.

3.3.3. Reclamaciones de tercero

Se entenderá como "Reclamación de Tercero" cualquier demanda, reclamación, procedimiento, pleito u otra acción de tercero contra el Comprador que, de prosperar, derivaría en una declaración errónea de las Declaraciones y Garantías del Vendedor.

En caso de que se reciba una Reclamación de Tercero contra el Comprador, el Comprador deberá realizar esfuerzos razonables para consultar con el Vendedor la defensa de la Reclamación de Tercero y deberá tener en consideración las recomendaciones hechas por el Vendedor, sin que en ningún caso esté obligado a actuar de acuerdo con dichas recomendaciones.

CUARTA. OTROS ACUERDOS

4.1 Notificación de la transmisión al Ayuntamiento de Málaga

Las Partes suscriben en este mismo acto una notificación dirigida al Ayuntamiento de Málaga, en virtud de la cual le comunican la presente transmisión, a efectos de que tome nota del nuevo titular de la Finca y, por tanto, de que será el Comprador el adjudicatario de las fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación que fue presentado para su aprobación por el Ayuntamiento y que se encuentra actualmente en tramitación, según ha quedado reseñado en el Expositivo I, apartado (9) de esta Escritura.

Las Partes me hacen entrega del original de dicha notificación, debidamente firmada por ambas, copia de la cual dejo incorporada como **Anexo 6** a la presente escritura y me requieren a mí, el Notario, para que remita dicha notificación al Ayuntamiento de Málaga por correo certificado con acuse de recibo.

Yo, el Notario, acepto dicho requerimiento, que realizaré mediante acta separada.

Sin perjuicio de la citada remisión por conducto notarial, ambas Partes se comprometen a adoptar las actuaciones necesarias para la efectividad de la notificación citada, en particular si fuese necesario remitir ésta, adicionalmente, por medios



electrónicos.

4.2 Seguros

El Vendedor, con carácter simultáneo a la formalización de la presente Escritura, ha comunicado a la correspondiente entidad aseguradora la transmisión de la Finca y, por consiguiente, su exclusión, desde las 24.00 horas del día de hoy, de la cobertura de la póliza contratada en relación con la misma.

El Comprador será a partir de este momento el único responsable de la contratación y mantenimiento de cuantas pólizas resultaran necesarias o preceptivas.

4.3 Contratos de servicios

El Vendedor manifiesta que el único contrato suscrito y vigente a esta fecha en relación con la Finca es el contrato de prestación de servicios de seguridad suscrito con fecha 14 de febrero de 2024 con Securitas, copia del cual ha proporcionado al Comprador con anterioridad a esta fecha (el

"Contrato de Seguridad").

El Comprador se subroga en el presente acto en el citado Contrato de Seguridad, sustituyendo por tanto al Vendedor, como cliente, en dicho contrato, asumiendo desde la presente fecha los derechos y obligaciones correspondientes al mismo.

A los efectos oportunos, las Partes suscriben en este acto la oportuna carta de notificación a Securitas, copia de la cual se acompaña como **Anexo 7**, mediante la que comunican a dicha compañía la citada subrogación.

El Vendedor asume todos los costes, gastos y/u honorarios devengados en relación con el Contrato de Seguridad hasta la presente fecha, correspondiendo al Comprador aquéllos que se devenguen a partir de la misma.

Con carácter adicional, tal y como ha quedado señalado con anterioridad, el Vendedor contrató a las sociedades Urba Asesores de Gestión Urbanística, y HCP Architecture & Engineering para la prestación de determinados servicios técnicos en relación con el desarrollo urbanístico del Sector y con el proyecto residencial, si bien los respectivos encargos fueron meramente verbales, sin quedar



formalizados documentalmente mediante contrato al efecto. A este respecto, el Comprador ha acordado con HCP Architecture & Engineering y Urba Asesores de Gestión Urbanística el mantenimiento de sus servicios, a cuyos efectos suscribirá los oportunos contratos con ambas compañías, asumiendo por tanto el Comprador cuantos honorarios se devenguen por tal motivo desde la presente fecha.

QUINTA. GASTOS E IMPUESTOS

Todos los gastos e impuestos indirectos que se devenguen con ocasión del otorgamiento de la presente Escritura, incluyendo honorarios notariales y registrales, serán de cuenta del Comprador, y el resto de impuestos serán asumidos por las Partes según Ley.

Con carácter particular, a efectos aclaratorios, será de cuenta del Vendedor el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("**IIVTNU**") que, en su caso, se devengue con ocasión de la presente transmisión. Con respecto al

Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI), correspondiente al año en curso (2.024), se pacta que será de cuenta del Vendedor la parte proporcional que corresponda hasta el día de hoy, siendo el resto de cuenta del Comprador.

Cada Parte asumirá los costes en los que haya incurrido con ocasión de la preparación, negociación y otorgamiento de la presente Escritura de Compra, incluyendo los honorarios de sus respectivos asesores e intermediarios.

SEXTA.DISPOSICIONES VARIAS

6.1 Confidencialidad

(i) Las Partes acuerdan mantener confidencial la presente Escritura, así como su objeto, términos y condiciones y los documentos e informaciones derivados o relacionados con el mismo (la **"Información Confidencial"**), por lo que no podrán revelar ninguno de sus aspectos a ningún tercero distinto de: (i) su órgano de administración o su alta dirección, (ii) el órgano de administración, comité de inversiones, alta dirección, accionistas de su sociedad matriz; (iii) inversores, potenciales inversores o partícipes de las Partes o de nuevos vehículos de inversión que éstas pudiesen constituir



a futuro y gestoras de los vehículos de inversión y/o de los inversores; (iv) entidades financieras o (v) aquellos profesionales que deban conocer la Información Confidencial en su condición de asesores jurídicos, contables, financieros o de otra especialidad, o de entidades financiadoras -actuales o potenciales- de la operación y sus respectivos asesores jurídicos, contables, financieros o de otra especialidad, siempre y cuando tales personas se comprometan a no revelar la Información Confidencial o estén sujetas a obligación profesional de confidencialidad, a no ser que sean requeridos para ello por cualquier órgano regulador, inspector o supervisor o instancia judicial.

(ii) En el caso de que cualquiera de las Partes resulte legalmente obligada a hacer pública la totalidad o parte de la Información Confidencial:

(a) La Parte obligada notificará por escrito a la otra Parte tal circunstancia, a la mayor brevedad posible y, en todo caso, antes de la divulgación o

entrega de la Información Confidencial, acompañando a dicha notificación copia de los documentos e información relevante para que la otra Parte pueda adoptar aquellas medidas que considere apropiadas para proteger sus derechos y la Información Confidencial.

(b) Las Partes determinarán de mutuo acuerdo el contenido de la Información Confidencial que sea legalmente necesario divulgar, excepto si este contenido viene determinado por decisión de la autoridad competente que requiera a las Partes suministrar tal información o si viene determinado por la normativa aplicable.

(iii) Cada una de las Partes será responsable del cumplimiento de esta obligación en relación con cualquier acción u omisión no sólo de la propia entidad, sino también individualmente de cualquiera de sus empleados, colaboradores o representantes o quienes hubieran ostentado tal condición con anterioridad al momento de dicha acción u omisión.

(iv) Las Partes responderán recíprocamente de cualesquiera daños y perjuicios por el incumplimiento del presente compromiso de confidencialidad.



6.2 Acuerdo íntegro e invalidez parcial

La presente Escritura y sus Anexos reflejan la totalidad de los acuerdos existentes entre las Partes en relación con la compraventa de la Finca, por lo que sustituye y deja sin efecto cualquier otro acuerdo o compromiso previo existente entre las mismas en relación con el mismo objeto, ya sea verbal o escrito.

La invalidez o nulidad de una cláusula o disposición de esta Escritura no afectará a la validez del resto de la Escritura. Las Partes negociarán de buena fe el contenido de una nueva cláusula o disposición a los efectos de sustituir la cláusula o disposición en cuestión por otra de términos similares.

6.3 Notificaciones

Cualesquiera notificaciones o comunicaciones que deban realizarse entre las Partes en relación con la presente Escritura, deberán realizarse por correo certificado, por conducto notarial, por burofax o

por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción y contenido.

Las Partes fijan las siguientes direcciones a efectos de notificaciones:

(i) Para el Vendedor:

Inmuebles Portillo, S.L.

A la atención de: D. Enrique Luis Villar Luque
C/ Casas de Campos, 4-6°

29001 - Málaga

e-mail inmueblesportillo@gmail.com

ii) Para el Comprador:

CELA PROPERTIES, S.L.

A la atención de D. Manuel Rodríguez-Acosta
Bárbara de Braganza, 11

28001 - Madrid

e-mail mram@macosta.es

SÉPTIMA.LEY Y JURISDICCIÓN

7.1 Legislación aplicable La presente Escritura se regirá, interpretará y cumplirá con arreglo a la ley española.

7.2 Jurisdicción Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, acuerdan someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Málaga



para la resolución de cualquier litigio, conflicto o discrepancia derivado de la presente Escritura.

OCTAVA. INSCRIPCIÓN Y SUBSANACIÓN

Las Partes solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de todos los acuerdos con contenido real de la presente Escritura, y consienten desde ya la inscripción parcial en el caso de que alguno de sus términos no sea inscribible.

Las Partes solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad la anotación preventiva de sus derechos a tenor de la presente Escritura si la inscripción no pudiera practicarse por falta de algún requisito subsanable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.9º de la Ley Hipotecaria.

Para el caso de que fuera necesario subsanar o rectificar esta Escritura como consecuencia de la calificación registral, el Vendedor colaborará con el Comprador en lo que sea necesario para subsanar y rectificar esta esta Escritura en los términos que

resulten de la calificación registral hasta la inscripción de la Escritura en el Registro de la Propiedad.

Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Art. 249 del Reglamento Notarial, y el Art. 17 bis de la Ley del Notariado, introducido por Ley 24/2001 de 27 de Diciembre. De dicha presentación, así como de la correspondiente comunicación del registro destinatario, dejaré constancia en la matriz.

Para el caso de que hubiera problemas técnicos para el envío o la recepción telemática, o no se recibiera en tiempo la confirmación de dicho envío, me solicitan que remita por telefax comunicación a los efectos de practicar el asiento de presentación, de cuya remisión, y de la confirmación de la recepción del Registrador y su decisión de practicar o no el asiento de presentación, dejaré constancia en la matriz.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria española, advierto a las Partes de que no será posible realizar la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad



hasta que no se haya acreditado la liquidación, declaración o comunicación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor del Terreno de Naturaleza Urbana tal como se estipula en el artículo 110.6 letra b) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254.5 de la Ley Hipotecaria, el comprador me solicita a mí, el Notario, que envíe al Ayuntamiento de Málaga una copia simple de la presente escritura, con valor de la notificación a que se refiere el art. 110.6 letra b) de la Ley de Haciendas Locales.

Yo, el Notario, acepto la solicitud que cumpliré tras la formalización de la presente escritura, enviando una copia simple de la misma por un sistema seguro de transmisión a distancia a través de la plataforma SIGNO (Sistema Integral de Gestión del Notariado), de conformidad con el contrato firmado el 4 de abril de 2013 entre el Consejo General del

Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, a la que se adjuntará el certificado correspondiente.

COMUNICACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

REMISIÓN TELEMÁTICA.

Sin perjuicio del carácter de presentante del Notario autorizante, de conformidad con el artículo 112.1 de la ley 24-2001 de 27 de diciembre, el Art. 249 del Reglamento Notarial, y la resolución de la D.G.R.N. de 4 de Junio de 2007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la Ley 24-2001, los otorgantes:

a) Designan como representante a "PALACIOS DE TORRES Y ASOCIADOS, S.L.P.", de nacionalidad española, domiciliada en Málaga, Plaza de Uncibay, 3, 3º, hoy, avenida Pintor Joaquín Sorolla, 6, VILLA ONIEVA.

b) Y confieren mandato y en cuanto fueren precisos poder expreso al representante nombrado para que, ateniéndose al contenido de esta cláusula, efectúe cuantos trámites fueren preciso hasta obtener la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad indicado-os en el epígrafe



de su nombre que antecede y en especial, para la liquidación telemática o en soporte papel del mismo, la acreditación ante el Registro del pago del impuesto, de forma presencial o telemática, la recepción de notificaciones en el domicilio indicado en la letra a) anterior, y la aportación de traslado a papel del mismo, expedido por el Notario autorizante de el para la consignación de la nota de despacho por el registro competente, sin perjuicio siempre en lo dispuesto por el artículo 112 citado, sobre notificación al Notario autorizante. También están autorizadas dichas gestiones, por mí el Notario, en cuanto fuere menester.

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante de conformidad con el artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, con la única y exclusiva finalidad de su remisión al Registro de la Propiedad mencionado, a efectos de causar el asiento de presentación y

posterior inscripción del negocio con la trascendencia real formalizado. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.

ASÍ LO OTORGAN.

En cuanto a las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, a que hace referencia el apartado 1 del artº 65 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, **ADVIERTO YO, EL NOTARIO,** a la parte adquirente, de que la Finca objeto de esta escritura, queda afecto al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria.

A estos efectos, se advierte expresamente a los comparecientes de que las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, están asociadas a la Finca que se transmite, así como sobre el plazo dentro del cual están obligados a presentar la declaración por el impuesto.

Hago a los comparecientes las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal, respecto de los impuestos indirectos en



cuanto al gravamen para el negocio o negocios jurídicos que se formalizan en la presente, además de advertirles la incidencia en los impuestos directos. El valor o precio que consta en la presente escritura ha sido fijado y consignado por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes quienes previamente al otorgamiento han tenido en consideración la incidencia en los impuestos directos, siendo concedores de la misma.

Asimismo advierto de los medios para la comprobación de valores por la Administración Tributaria Competente, para dichos tributos indirectos y en su caso directos.

En cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, advierto además de las disposiciones autonómicas para estimar el valor real de determinados bienes. En particular, respecto a Andalucía, la Orden de la Junta de Andalucía, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor

catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismo y se publica la metodología seguida para su obtención; y en cuanto a los rústicos, la Orden de 27 de octubre de 2011. Advierto igualmente de lo dispuesto en el Artículo 96 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Advierto asimismo:

a) del plazo de presentación y liquidación para el pago del impuesto.

b) de la afección de la finca a dicho pago.

c) de las responsabilidades en que puedan incurrir en caso de no efectuar su presentación.

d) de las consecuencias de toda índole en caso de falsedad en la declaración del precio.

Este Despacho Notarial es el Responsable del tratamiento con la finalidad de estudiar su expediente, redactar el documento público y proceder



a su otorgamiento, incorporación al protocolo y facturar.

La base legal del tratamiento es el ejercicio de la fe pública notarial en virtud de la Ley del Notariado y la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 en los términos del artículo 6.1 e) del Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016/679. Cabe la base legal basada en una relación contractual. El tratamiento de datos es necesario para el otorgamiento del documento.

Igualmente, se le informa que sus datos son tratados con la finalidad de dar cumplimiento legal a las obligaciones de diligencia debida en materia de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo que incluye identificación formal y, en su caso identificación de titularidad además de las restantes medidas establecidas en el capítulo II de la Ley 10/2010 en cuyo cumplimiento se realiza este tratamiento de datos personales de acuerdo con el artículo 6.1 c) del Reglamento Europeo 2016/679.

Así mismo el notario actúa en calidad de encargado de tratamiento en relación al protocolo y documentación notarial cuyo Responsable de Tratamiento es la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración de las Administraciones Públicas.

Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo y documentación notarial los datos se conservarán como archivo público de manera indefinida. Los datos relativos a la Ley 10/2010 se eliminarán transcurridos diez años.

Esta oficina notarial tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P dpd@bufetemorenotorres.com, 976301871 en Paseo Pamplona nº1, 7ºA, 50004 Zaragoza.

Los datos se comunicarán a las Administraciones Públicas, al Colegio Notarial o al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.

Usted tiene reconocido el derecho de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento,



así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI dirigido a dpd@bufetemorenotorres.com. Le hacemos notar que respecto del protocolo y documentación notarial tales derechos tienen una serie de limitaciones por razón de su finalidad característica de archivo.

Se le reconoce, igualmente, el derecho a poner una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado.

Leo el presente documento y el señor compareciente, que cuenta, a mi juicio con el discernimiento necesario, presta libremente su consentimiento informado; se ratifica en su contenido la aprueba y firma conmigo, que de haberle identificado por su documento antes reseñado, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en treinta y nueve folios de papel

timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los treinta y ocho posteriores correlativos en orden, de la misma serie, cuya expresión informática queda incorporada dentro del plazo reglamentario y bajo el mismo número, en el correspondiente protocolo electrónico, yo el Notario, Doy fe.

Están las firmas de los comparecientes.

Signado. JOSÉ RAMÓN RECATALÁ MOLÉS. Rubricado y sellado.

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA



Anexo 0

Ricardo Villar Holmdahl, , como persona designada por OHANA MANAGEMENT, S.L., para representarla en su cargo de Secretaria del Consejo de Administración de la entidad mercantil **INMUEBLES PORTILLO, S.L.**, con domicilio en Málaga, calle Casas de Campos, 4, y con N.I.F. B92265511.

CERTIFICO: Que en la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad celebrada en Málaga, en su domicilio social, el día once de marzo de dos mil veinticuatro, con presencia de la totalidad de los partícipes de la sociedad que representan el total capital suscrito y desembolsado, y habiéndose cumplido todos los requisitos formales de firma, en relación con los asuntos comprendidos en el Orden del Día, se aprobaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos que constan en el Acta de la Junta, habiéndose aprobado el Acta en la propia Junta.

Primero.- Celebrar Junta General Extraordinaria de Partícipes que tiene el carácter de Junta Universal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 178 del RD Leg 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales.

.../...

Cuarto.- Después de un cambio de impresiones y del debate del borrador de minuta de escritura que ha sido puesta a disposición de los socios, se acuerda por unanimidad aprobar la enajenación de la finca registral 2845/B del Registro de la Propiedad número 1 de Málaga, e inscrita al tomo 2.538, libro 479, folio 100, por importe de nueve millones setecientos cincuenta mil (9.750.000,00) euros.

Quinto.- Facultar a las sociedades mercantiles, OHANA MANAGEMENT, S.L., ENVIKRAHN, S.L. y NEVILU CAPITAL, S.L., representadas por Don Ricardo Villar Holmdahl y Don Enrique y Doña M^a Luisa Villar Luque, respectivamente,



para que, indistintamente cualesquiera de ellos, puedan comparecer ante Notario de su elección a fin de elevar a público los anteriores acuerdos, y realizar cuantos actos sean precisos para la ejecución de los mismos.

Sexto.- Leída el Acta, se aprueba su contenido en todos sus extremos, por unanimidad de todos los partícipes presentes y representados quienes firman el Acta en conformidad con su contenido.

Para que conste y surta los efectos oportunos, se expide el presente certificado con el visto bueno del señor Presidente en Málaga, once de marzo de dos mil veinticuatro.



VºBº
El Presidente del Consejo
ENVIKRAHN, S.L.
representada por Don Enrique Luis Villar Luque



El secretario del consejo de administración
OHANA MANAGEMENT, S.L.
representada por Don Ricardo Villar Holmdahl

D. Joaquín Ros Felis, en su calidad de vicesecretario de la sociedad CELA PROPERTIES, S.L. (la "Sociedad") y en ejercicio de las facultades que le atribuye el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, por medio de la presente



CERTIFICA

- I. Que se adjunta como **Anexo** una transcripción literal parcial de los acuerdos recogidos en el acta de la Junta General Universal de socios de la Sociedad, de fecha 19 de marzo de 2024, cuyos términos se dan aquí por reproducidos en honor a la brevedad.
- II. Que asistieron a la reunión, presentes o representados, todos los socios de la Sociedad, titulares del 100% del capital social, los cuales firmaron a continuación de la fecha, lugar y orden del día en prueba de aceptación de la celebración de la junta, bajo el carácter de universal y con el orden del día transcrito.
- III. Que en el acta original constan las firmas de los socios asistentes a la reunión, y de quienes actuaron como presidente y secretario de la reunión.

Y para que conste a los efectos legales oportunos, expido la presente certificación, en mi calidad de vicesecretario de la Sociedad, con el visto bueno del presidente, en Madrid, a 19 de marzo de 2024.

V.º B.º Presidente

Vicesecretario

[Redacted signature area]

D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez

D. Joaquín Ros Felis

LEGI....



...// TIMACIÓN.- Yo, **ANTONIO LUÍS REINA GUTIÉRREZ**, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, DOY FE de que las firmas y rubricas que anteceden de **Don MANUEL RODRIGUEZ-ACOSTA MARQUEZ con DNI [redacted]** **Don JOAQUÍN ROS FELIS con DNI [redacted]**, en vigor, las considero legítimas, por figurar en el protocolo de mi notaría y ser similares a las que utilizan normalmente., DOY FE.

Nº REF DEL LIBRO INDICADOR.- 656/24/24 Madrid a diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro



**"ACTA DE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD
"CELA PROPERTIES, S.L."**

En Madrid, siendo el día 19 de marzo de 2024, estando presentes o debidamente representados todos los socios de CELA PROPERTIES, S.L. (la "**Sociedad**"), titulares de la totalidad del capital social, acuerdan por unanimidad constituirse en junta general de socios, con carácter de universal, al amparo de lo previsto en el artículo 178 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("**LSC**"), para tratar de los asuntos señalados en el siguiente

ORDEN DEL DÍA

1. **Ratificación de la válida constitución de la junta general de socios, del orden del día y de los cargos de presidente y secretario**
2. **Autorización a los efectos del artículo 160.f) de la LSC de la adquisición de la Finca por parte de la Sociedad**
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]
7. [...]
8. **Delegación de facultades**
9. **Lectura y aprobación, en su caso, del acta**

Asisten a la reunión, presentes o representados, la totalidad de los socios de la Sociedad, titulares del 100 % del capital social de la misma, que son:

- ZITTA PROPERTIES, S.L., representado por D. Joaquín Ros Felis, debidamente facultado al efecto, titular de participaciones representativas del 8,67303% del capital social y del 8,67303% del capital social con derecho a voto.
- MACOSTA INMOBILIARIO, S.L., representado por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, debidamente facultado al efecto, titular de participaciones representativas del 21,68257% del capital social y del 21,68257% del capital social con derecho a voto.
- MINGDESING INVERSIONES, S.L., representado por Dña. Raquel de Andrés Pérez, debidamente facultada al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.



- SANEAMIENTOS GOZALO, S.L., representado por D. Joaquín Gozalo Ausin, debidamente facultado al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- MINEVICA, S.A., representado por D. Carlos Cosin de Carvajal, debidamente facultado al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- OROLA, S.L., representado por D. Íñigo Francisco Orlando Olaso, debidamente facultado al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- NUSAKAN 2000 INMOBILIARIA, S.L., representado por D. Alfredo Batuecas Riesco, debidamente facultado al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- RIEGO VERDE, S.A., representado por MACOSTA INMOBILIARIO, S.L., a su vez representado por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, debidamente facultado al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- BIOESTIMULANTES AGRÍCOLAS, S.L., representado por MACOSTA INMOBILIARIO, S.L., a su vez representado por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- FAMITEX INVERSIONES, S.L., representado por MACOSTA INMOBILIARIO, S.L., a su vez representado por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- PICO LUCERO, S.L., representado por MACOSTA INMOBILIARIO, S.L., a su vez representado por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- LEXINGTON, S.L., representado por D. David Vega Sánchez, debidamente facultada al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.
- INJAMER, S.A., representado por Dña. Mercedes Martín-Ballester y Martínez de Velasco, debidamente facultada al efecto, titular de participaciones representativas del 6,33131% del capital social y del 6,33131% del capital social con derecho a voto.

Los socios asistentes firman a continuación en conformidad con la celebración de la junta con el carácter de universal, con la lista de asistentes formulada y con el orden del día precedente:

ZITTA PROPERTIES, S.L.
p.p. D. Joaquín Ros Felis

MACOSTA INMOBILIARIO, S.L.
p.p. D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez

MINGDESING INVERSIONES, S.L.
p.p. Dña. Raquel de Andrés Pérez

SANEAMIENTOS GOZALO, S.L.
p.p. D. Joaquín Gozalo Ausín

MINEVICA, S.A.
p.p. PROVICA 2000, S.L.
p.p. D. Jesús Cosín Zuriarrain

OROLA, S.L.
p.p. D. Íñigo Francisco Orlando Olaso

NUSAKAN 2000 INMOBILIARIA, S.L.
p.p. D. Alfredo Batuecas Riesco

RIEGO VERDE, S.A.
p.p. MACOSTA INMOBILIARIO, S.L.
p.p. D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez

BIOESTIMULANTES AGRÍCOLAS, S.L.
p.p. MACOSTA INMOBILIARIO, S.L.
p.p. D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez

FAMITEX INVERSIONES, S.L.
p.p. MACOSTA INMOBILIARIO, S.L.
p.p. D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez

PICO LUCERO, S.L.
p.p. MACOSTA INMOBILIARIO, S.L.



p.p. D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez

LEXINGTON, S.L.
p.p. D. David Vega Sánchez

INJAMER, S.A.
p.p. Dña. Mercedes Martín-Ballesterero y Martínez de Velasco

Actúa como presidente MACOSTA INMOBILIARIO, S.L. debidamente representada por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, y como secretario ZITTA PROPERTIES, S.L. debidamente representada por D. Joaquín Ros Felis, por expresa designación de los socios concurrentes a la reunión.

A la vista de que se cumplen los requisitos legales y estatutarios, el presidente declara válidamente constituida la junta general y abierta la sesión.

Tras las oportunas deliberaciones de los asuntos contenidos en el orden del día y no haciendo uso ninguno de los asistentes de su derecho a que conste en acta el contenido de su intervención, se adoptan por unanimidad, los siguientes

ACUERDOS

1. Ratificación de la válida constitución de la junta general de socios, del orden del día y de los cargos de presidente y secretario

Se acuerda por unanimidad ratificar la válida constitución de la junta general de socios, para su celebración de forma universal y tratar los asuntos señalados en el orden del día antes relacionado, así como la designación realizada de los cargos de presidente y secretario de la reunión.

2. Autorización a los efectos del artículo 160.f) de la LSC de la adquisición de la Finca por parte de la Sociedad

A los efectos de lo previsto en el artículo 160.f) de la LSC, se acuerda por unanimidad autorizar la adquisición por parte de la Sociedad de la finca registral número 2.845/B de la Sección 3ª del Registro de la Propiedad número 1 de Málaga (la "Finca") (la "Operación").

Asimismo, en el marco de la Operación, la Junta General autoriza la ejecución y formalización de cuantos documentos públicos o privados, contratos, documentos accesorios, así como la realización de cuantos actos conexos o complementarios sean necesarios para llevar a buen término la Operación y, en particular, pero sin limitación, la firma de la escritura pública de compraventa de la Finca entre el/los vendedor/es y la Sociedad.

A los efectos de lo establecido en los artículos 228, 229 y 230 de la LSC, se autoriza expresamente al órgano de administración de la Sociedad, para que lleve a cabo cuantas actuaciones y suscriba cuantos contratos sean necesarios o

convenientes para la ejecución de la Operación (incluidos los listados anteriormente), en los términos que estimen oportunos, a través de sus representantes orgánicos o apoderados, salvando expresamente cualquier conflicto de intereses, supuesto de autocontratación o de múltiple representación en que pudieran incurrir en relación con la misma.

3. [...]

4. [...]

5. [...]

6. [...]

7. [...]

8. Delegación de facultades

Se acuerda por unanimidad facultar a todos y cada uno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, en los más amplios términos, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios para la formalización y ejecución de los anteriores acuerdos; otorgue cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público los acuerdos adoptados; y realice cuantas gestiones fueran necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes.

9. Lectura y aprobación, en su caso, del acta

Sin más asuntos que tratar, se procede a la redacción y lectura de la presente acta, que es aprobada por unanimidad y firmada a continuación por el secretario de la reunión, con el visto bueno del presidente, en el lugar y la fecha señalados al principio de la misma.

V.º B.º Presidente

Secretario

MACOSTA INMOBILIARIO, S.L.,
debidamente representada por D.
Manuel Rodríguez-Acosta Márquez

ZITTA PROPERTIES, S.L., debidamente
representada por D. Joaquín Ros Felis"



Anexo 1

15/03/2004 9:03 DE: Fax Hewlett-Packard Company FAX#: 952006035 PAGINA: 001 OF 004

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NUMERO UNO
 CALLE CERROJO, 17 Planta:4
 29007 MÁLAGA
 Teléfono: 952 070758 Fax: 952303288

Petición nº 309 del Notario de MÁLAGA
 LUIS MARÍA CARREÑO MONTEJO Fax:952.606.035

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
 Artículo 175-1 R.N.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MÁLAGA SECCION 3ª Nº: 2845/B

CODIGO REGISTRAL ÚNICO: 29019000161883

URBANA: Parcela de terreno de secano, que procede en su origen del Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el partido de Arraijanal, del término municipal de Málaga, hoy Avenida de Velázquez, noventa y cuatro, de la ciudad de Málaga, hoy según título y certificación catastral descriptiva y gráfica sita en Avenida de Velázquez nº92. Linda: por el Norte, con resto de la finca de que se segrega; por el Este, con el Haza de Ahumada; por el Sur, con la carretera de Málaga a Cádiz, y por el Oeste, con terrenos de don Leopoldo de la Maza y Jaleo. Mide una extensión superficial de **dos hectáreas, sesenta y siete áreas, treinta y dos centiáreas y cuarenta y un decímetros cuadrados, hoy reducida tras diversas segregaciones a diecisiete mil ciento seis metros y noventa y un decímetros cuadrados**, Las tierras del Haza de Ahumada con las que linda la parcela por el Este están separadas por una acequia en toda su extensión longitudinal.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
INMUEBLES PORTILLO, SL	B92265511	2538 479 100 1
100,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR ESCISION DE SOCIEDAD.		

Formalizada mediante escritura autorizada por el/la Notario JOAQUÍN MATEO ESTEVEZ, de MÁLAGA, el día 07/09/01, con número de protocolo 2789/2001.

CARGAS

Derecho real de Servidumbre de paso, constituida sobre la finca numero 26680, al folio 35 del tomo 555 moderno, y en favor del resto de la finca de donde se segrego la misma, inscrita en el tomo 667, folio 231 finca numero 11.116, inscripción 1ª. Esta servidumbre no tiene cargas y ha sido valorada en cinco mil pesetas. La entidad Portillo y Compañía



23/03/2024 9:03 EE: Fox Hewlett-Packard Company PARA: 942665316 PAGINA: 002 OF 004

Sociedad Limitada, constituye sobre la finca numero 26.680 y en favor del resto de la finca numero 11.116, al folio 231 del tomo 667 moderno, propiedad de la entidad Franquelo, Sociedad Anonima, una SERVIDUMBRE DE PASO para personas y vehiculos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segrega, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Malaga a Cadiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz. Constituida en la inscripcion 2ª de la finca 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, mediante escritura otorgada el día seis de abril de mil novecientos sesenta y ocho, autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don Jose Manuel Avila Pla.

Mediante certificación expedida por doña Victoria E. del Rio Florido, Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a virtud del Expediente de Obra Menor VE 4742-11, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la entidad **Hiper Asia Lider S.L**, con C.I.F numero: B93124774, representada por don Junkai Lin, para conceder licencia de obras con carácter provisional para adaptación de nave a comercio y garaje vinculado en la finca de este numero, conforme al proyecto visado el 14 de septiembre de 2011, Redactado por Jose Carlos Esteban Pagola, excepto planos 5/14 10/14 que es valido solo a efectos de la distribución del mobiliario de la zona de comercio, excepto los pasillos entre cajas registradoras que serán de 1,50 m de altura y conforme a anexo visado el 28 de diciembre de 2011 con la excepción de la zona de acceso desde el exterior al aparcamiento y local comercial, que sera conforme a anexo visado el 13 de enero de 2012, estableciendo como **Condición Especial de la licencia que ésta se concede, en precario y con carácter provisional, así como los usos deben cesar y las construcciones, obras e instalaciones autorizadas deben demolerse y restituirse los terrenos a su estado originario, a costa de la propiedad y sin derecho a indemnización, así como a renunciar al posible incremento del valor del terreno, en caso de expropiación, en el momento en que lo disponga el Excmo. Ayuntamiento de Malaga.** Practicada el 7 de marzo de 2012.

En sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, el día nueve de noviembre de dos mil veintitrés, y aprobada en sesión de catorce de diciembre de dos mil veintitrés, **se acuerda proceder a la afección real de la finca de este número otra finca más perteneciente a este Distrito Hipotecario, totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución "SUNC-R-LO.10 "Portillo", al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la precedente nota. En autoliquidación se declaró NO SUJETO. Málaga,

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 13/02/2024 0:00:00

13/03/2023 8:03 DE: For Hewlett-Packard Company PAF61 852606076 FASINA- 003 OF 804

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la adjunta inscripción. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 10.800 euros cantidad por la que queda liberada. MÁLAGA.

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 13/02/2023 0:00:00

3ª. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la adjunta inscripción. En autoliquidación se declaró EXENTA. Málaga,

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 07/03/2024 0:00:00

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.



19/03/2024 9:03 BEI Fax Bw2e13-Pachard Company EARA: 952600035 F6GTMR: 004 OF 004

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

De conformidad con el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la finca de este número, NO ESTA COORDINADA GRAFICAMENTE con el Catastro a la fecha de expedición de la misma.

Anexo 2



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0020201UF7602S0001LG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV VELAZQUEZ 92 29004 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 14.269 m²

Año construcción: 1971

Valor catastral: [2024]:

3.406.785,14 €

Valor catastral suelo:

1.333.388,59 €

Valor catastral construcción:

2.073.426,55 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
INMUEBLES PORTELLO, SL

NIF/NIE

B92265511

Derecho

100,00% de

propiedad

Domicilio

CL CASAS DE CAMPOS 4 P1 B/J

29001 MALAGA (MÁLAGA)

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino
1/00/01	INDUSTRIAL
1/01/02	COMERCIO
1/01/04	COMERCIO

Superficie m²

13.365

163

367

Esc./Pta./Prta.

1/01/01

1/01/03

Destino

COMERCIO

ALMACEN

Superficie m²

204

170

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 13.285 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BTRC0YCVMMGCR0CF (verificada en https://www.sede.catastro.gub.es) | Fecha de firm: 20/03/2024





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0020201UF7602S0001LG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0021802UF7602S0001AG

Localización: CL ALEJANDRO DUMAS 18
MALAGA (MÁLAGA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	P2906700F	AV CERVANTES 4 29016 MALAGA (MÁLAGA)



Referencia catastral: 9819902UF6691N—

Localización: CL JUAN MARTINEZ MONTAÑEZ 2 PARQUE MARIA LUISA 3º F
MALAGA (MÁLAGA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9819901UF6691N—

Localización: CL JUAN MARTINEZ MONTAÑEZ 6
MALAGA (MÁLAGA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro.
CSV: B7B26YCV9MCR3CF (verificable en <https://www.sicre catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20230204





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 0020201UF7602S0001LG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV VELAZQUEZ 92
29004 MALAGA [Málaga]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Fecha de valor: 19/03/2024

No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: DREJUELA OCAÑA JUAN LUIS

Finalidad: Tributación en impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 20/03/2024



JUSTIFICANTE DE PAGO



A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR INMUEBLES PORTILLO S.L.,		CÓDIGO PAÍS 892265511
CONCEPTO TRIBUTARIO IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	AÑO 2019	Nº RECIBO O EMPORTE 010313398H
HECHO TRIBUTARIO AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS		
SEGUNDO PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO 5/12/2019	IMPORTE 9.947,81 EUROS

OTROS DATOS DE INTERÉS RELATIVOS AL BIENES:

UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 0820201UF760250001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5840
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat, 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
<http://gestrisam.malaga.eu>

Página 1 de 1

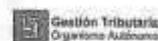
Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador K091Q7FZPCV6WN6ZM5KTLB4CS en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2023/263465. Fecha y hora: 27/03/23 19:34





JUSTIFICANTE DE PAGO



A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR		IDENTIFICACION	
INMUEBLES PORTILLO S.L.		B92265511	
CONCEPTO TRIBUTARIO	AÑO	Nº RECIBO O DEPÓSITO	
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	2019	010313398	
DESTINO TRIBUTARIO			
AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS			
PRIMER PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO	IMPORTE	
	5/8/2019	9.947,82 EUROS	

OTROS DATOS DE INTERÉS RELATIVOS AL SUJETO:

UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 0020201UF760250001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5840
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat, 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
<http://gestrisam.malaga.eu>

Página 1 de 1

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador TCJ3LQRH8N1KTSRWWKJ3YXWB9 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2023/263466. Fecha y hora: 27/03/23 19:34




JUSTIFICANTE DE PAGO


A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR INMUEBLES PORTILLO S.L.		IMPORTE B92265511
CONCEPTO TRIBUTARIO IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	AÑO 2020	UF RECIBO Y CAPICUENTA 010313398
OBJETO TRIBUTARIO AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS		
PRIMER PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO 5/8/2020	IMPORTE 9.947,82 EUROS

OTROS DATOS DE INTERÉS RELATIVOS AL RECIBO:

REFERENCIA CATASTRAL.....: 0020201UF760250001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5848
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat. 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
 http://gestrisam.malaga.eu

Página 1 de 1

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador YSLSTPZKN4SS1JT3R77RKWPNC en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2023/263469. Fecha y hora: 27/03/23 19:35




JUSTIFICANTE DE PAGO


A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR		DOCUMENTO	
INMUEBLES PORTILLO S.L.		B92265511	
DESCRIPCIÓN FISCAL/IBI		Nº DEBIDO O EXPEDIENTE	
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	AÑO 2020	010313398H	
DIRECCIÓN TRANSCRIBIDA			
AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS			
SEGUNDO PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO	IMPORTE	
	4/12/2020	9.947,81 EUROS	

OTROS DATOS DE BIENES RELATIVOS AL R.C.I.D.

REFERENCIA CATASTRAL.....: 0020201UF760250001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5840
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat, 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
<http://gestrisam.malaga.eu>

Página 1 de 1

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador XCLZYJMPRPYDP6WSMYKPWZJKM en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2023/263471, Fecha y hora: 27/03/23 19:36





JUSTIFICANTE DE PAGO



A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR INMUEBLES PORTILLO S.L.		SOLICITUD B92265511
CONCEPTO TRIBUTATIVO IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	AÑO 2021	Nº ACCESO O EPISODIO 010313398
HECHOS FISCALITATIVOS AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS		
PRIMER PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO 5/8/2021	IMPORTE 9.947,82 EUROS

IMPORTE TOTAL DE BIENES RELATIVOS AL IMPORTE:

REFERENCIA CATASTRAL.....: 0020201UF7602S0001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5840
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.


ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. 5ta Teresa Prat. 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
 http://gestrisam.malaga.eu

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador C2LBXPDF81B7J75CTVKMKMR4 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.



Registro Número: 2023/263474. Fecha y hora: 27/03/23 19:36


JUSTIFICANTE DE PAGO


A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR		DOCUMENTO	
INMUEBLES PORTILLO S.L.,		B92265511	
CONCEPTO TRIBUTARIO		Nº REGISTRO O ASIGNACIÓN	
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	AÑO	010313398H	
DESCRIPCIÓN			
AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS			
SEGUNDO PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO	IMPORTE	
	7/12/2021	9.947,81 EUROS	

OTROS DATOS DE INTERÉS RELATIVOS AL REGISTRO:

REFERENCIA CATASTRAL.....: 0020201UF7602S0001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5840
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Pret, 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
 http://gestrisam.malaga.eu

Página 1 de 1

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador M4RKMTZ2LQ4VNMYYC67GX31MLJ en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2023/263476. Fecha y hora: 27/03/23 19:37



 <p>Ayuntamiento de Málaga</p>	JUSTIFICANTE DE PAGO	 <p>Gestión Tributaria Organismo Autónomo</p>
---	-----------------------------	--

A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR		DOCUMENTO	
INMUEBLES PORTILLO S.L.,		892265511	
CATEGORÍA TRIBUTARIA		AÑO	
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS		2022	
CÓDIGO TRIBUTARIO		CÓDIGO DE RECIBO E INGRESANTE	
AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS		010313398	
PRIMER PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL		FECHA DE PAGO	IMPORTE
		5/8/2022	9.947,82 EUROS

OTROS DATOS DE INTERÉS RELATIVOS AL BIEN:

REFERENCIA CATASTRAL : 0020201UF7602S0001LG
BASE IMPONIBLE : 3.406.785,14 EUROS
VALOR DEL SUELO : 1.333.358,59 EUROS
VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
VALOR CATASTRAL : 3.406.785,14 EUROS
BASE LIQUIDABLE : 3.406.785,14 EUROS
CLAVE DE USO : I
TIPO : 0,5840
CUOTA INTEGRAL : 19.895,63 EUROS
BONIFICACIONES :
CUOTA LIQUIDA : 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat, 17. 29003 MÁLAGA
Telf. 951 92 92 92
e-mail: gestrisam@malaga.eu
<http://gestrisam.malaga.eu>

Página 1 de 1

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 3SL16MM4B35T26PF7RQJZ4K18 en <https://cotinjs.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2023/263475. Fecha y hora: 27/03/23 19:37





JUSTIFICANTE DE PAGO



A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR		CONTRATO	
INMUEBLES PORTILLO S.L.		B92265511	
DESCRIPCIÓN TRIBUTARIA		AÑO	IMPORTE O CAPACIDAD
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS		2022	010313398H
DIRECCIÓN TRIBUTARIA			
AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS			
SEGUNDO PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO	IMPORTE	
	5/12/2022	9.947,81 EUROS	

IMPORTE BASES DE BIENES RELATIVAS AL VALOR

REFERENCIA CATASTRAL.....: 0020201UF7602S0001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5848
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat, 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
<http://gestrisam.malaga.eu>

Página 1 de 1

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador C259M6KBWJPKV49Z4QH74XW8T en <https://ooteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2023/263478. Fecha y hora: 27/03/23 19:37




JUSTIFICANTE DE PAGO


A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR		DOCUMENTO	
INMUEBLES PORTILLO S.L.,		B92265511	
CONCEPTO TRIBUTARIO	AÑO	Nº ALICUO O EXPUESTO	
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	2023	010313398	
OBJETO TRIBUTARIO			
AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS			
PRIMER PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO	IMPORTE	
	7/8/2023	9.947,82 EUROS	

OTROS DATOS DE BIENES RELATIVOS AL BIEN

REFERENCIA CATASTRAL . . . : 0020201UF760250001LG
 BASE IMPONIBLE : 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO : 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL : 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE : 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO : I
 TIPO : 0,5840
 CUOTA INTEGRAL : 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES :
 CUOTA LIQUIDA : 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat, 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
<http://gestrisam.malaga.eu>

Página 1 de 1

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 15253151430341021642 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.

Registro Número: 2024/160414, Fecha y hora: 07/03/24 12:53





JUSTIFICANTE DE PAGO



A petición de parte interesada y a los efectos que procedan, se hace constar que, según los antecedentes que obran en poder del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, figura pagada la deuda:

TITULAR		DOCUMENTO	
INMUEBLES PORTILLO S.L.		B92265511	
CONCEPTO TRIBUTARIO	AÑO	Nº REGISTRO E IDENTIFICATIVO	
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	2023	010313398H	
DESCRIPCIÓN			
AV VELAZQUEZ NR:94 ES:T PL:OD PT:OS			
SEGUNDO PLAZO:50 POR 100 DEUDA ANUAL	FECHA DE PAGO	IMPORTE	
	5/12/2023	9.947,81 EUROS	

OTROS DATOS DE INTERÉS RELATIVOS AL REGISTRO

REFERENCIA CATASTRAL.....: 0020201UF760250001LG
 BASE IMPONIBLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 VALOR DEL SUELO.....: 1.333.358,59 EUROS
 VALOR DE LA CONSTRUCCION: 2.073.426,55 EUROS
 VALOR CATASTRAL.....: 3.406.785,14 EUROS
 BASE LIQUIDABLE.....: 3.406.785,14 EUROS
 CLAVE DE USO.....: I
 TIPO.....: 0,5840
 CUOTA INTEGRAL.....: 19.895,63 EUROS
 BONIFICACIONES.....:
 CUOTA LIQUIDA.....: 19.895,63 EUROS

INMUEBLE CON VALOR CATASTRAL REVISADO EN 2008 CON EFECTOS EN IBI DESDE 2009.
 VALOR ACTUALIZADO CON EFECTOS 2015.



ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA

Av. Sor Teresa Prat. 17. 29003 MÁLAGA
 Telf. 951 92 92 92
 e-mail: gestrisam@malaga.eu
 http://gestrisam.malaga.eu

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 15253151672442161546 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.



Registro Número: 2024/18D406. Fecha y hora: 07/03/24 12:53

Anexo 3



Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias

ABSOLUM REAL ESTATE, S.L.
I/P DEMOLICIONES CORDOBA S.L.
Correo Electrónico administracion@demolicionescordoba.es

LICENCIA Nº 479

REFERENCIA EXPEDIENTE: LOBRAS 2023-3877

El Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, resolvió, con fecha 13 de noviembre de 2023 **CONCEDER**:

LICENCIA DE DEMOLICIÓN

A ABSOLUM REAL ESTATE, S.L. r/p DEMOLICIONES CORDOBA S.L para la demolición de la edificación existente en Avenida Velázquez, 92 de esta ciudad, referencia catastral 0020201UF7602S0001LG, según los datos aportados por el interesado, ateniéndose a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y conforme a las condiciones especiales que a continuación se detallan:

Con sujeción al "Proyecto de demolición de edificio", visado el 12/07/2023.

Advertir al promotor que:

- Al inicio de las obras, vendrá obligado, bajo su responsabilidad, a colocar un Panel/Cartel Informativo*, con las características establecidas en el artículo 58.2 de la OMLU y el contenido y las condiciones fijadas en el artículo 313 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- **Los plazos de la licencia son:**
 - Para el inicio de las obras: 6 meses a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia.
 - De interrupción de las obras: un máximo de 6 meses. Aunque dicho plazo podrá ser mayor cuando el interesado no pueda cumplir con el plazo estipulado por causa imputable a la Administración.
 - Para la ejecución de las obras: 3 meses.
- **Prórroga de los plazos**, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la comunicación de la prórroga y sigan vigentes o hayan sido igualmente prorrogadas las autorizaciones sectoriales exigidas, en su caso, para el otorgamiento de la licencia. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.2 de la LISTA, el artículo 307.2 del Decreto 550/2022 y los artículos 24 y 50 y Anexo II.2.15 y II.2.16 de la OMLU:
 - Podrá comunicar la prórroga de los referidos plazos de la licencia, antes de su vencimiento y por un nuevo plazo no superior al inicialmente autorizado.

Página 1 de 2



Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias

- Presentando el formulario normalizado de "Comunicación Prórroga de Plazos", acompañado de los documentos detallados en el mismo, antes de la conclusión de los plazos determinados.
- La presente licencia no autoriza la ocupación de la vía pública, ni la instalación de grúa torre, debiendo solicitar y obtener los permisos necesarios para ello si fuera preciso.
- Deberá comunicar al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras el inicio de cualquier obra que pueda incidir en el suelo, vuelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales.
- Advertir al promotor que, en caso de que el inmueble se encuentre ocupado, con carácter previo al inicio de las tareas de demolición deberá haber obtenido el desalojo de inquilinos, arrendatarios u ocupantes por las vías legalmente establecidas, extremo éste cuya no cumplimentación habilitará a esta Administración a paralizar las obras, debiendo contactar con las compañías suministradoras correspondientes para neutralizar las acometidas de las instalaciones que existan y realizar un muro de cerramiento de 2 metros de altura mientras no se edifique. En el caso de que exista cableado de suministros que pueda verse afectado por la demolición, no estará permitida la colocación de postes provisionales ubicados en vía pública para sostenerlo en aéreo. El solar debe permanecer limpio de escombros y materias orgánicas mientras esté sin edificar. Asimismo, se deberán tomar las precauciones precisas para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión y adoptar las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la zona.
- Se advierte al interesado que a la finalización de las obras de demolición deberá proceder al vallado del solar conforme al Artículo 12.2.7.-1 del PGOU-2011.

En cumplimiento de la citada Resolución y según lo prevenido en el artículo 9.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y artículo 37 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU), **se expide la presente Licencia.**

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
POR DELEGACIÓN, LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS
FIRMADO POR: GRACIA DÍAZ VILLALTA

^a Descarga de modelo de cartela a través de

Enlace:
<https://www.málaga.es/recursos/urbanismo/urbanismo/licencias/cartela.pdf>

Núm. Registro: 20230785311

Fecha Registro: 15/11/2023 08:50

Localizador: 14616216024216030563

Verificador: https://cooleja.málaga.eu



Ayuntamiento
de Málaga

INFORME DE FIRMA
Ayuntamiento de Málaga
Avenida de Cervantes, 4 - 29016 - Málaga - Tlf. 951 926 010

Firmas:

Firmante	Fecha
DÍAZ VILLALTA, GRACIA DE JESUS	14/11/2023 19:44

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador 14616216024216033553 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.



Anexo 4



bankinter. Cheque bancario

CCC 0128

€

Fecha de emisión	19/03/24	19/03/24	€
Por orden de	INMOBILES PORTILLO SLU		
Por el importe de	TRES MILLORES DOSCIENTOS CIENTOS Y CINCUENTA Y CINCO		
Entidad emisora	bankinter	Código entidad	0128

Nº 1.131.749-5 Categoría identificación 7500

1131749A0128

7500

bankinter. Cheque bancario

CCC 0128

€

Fecha de emisión	19/03/24	19/03/24	€
Por orden de	INMOBILES PORTILLO SLU		
Por el importe de	TRES MILLORES DOSCIENTOS CIENTOS Y CINCUENTA Y CINCO		
Entidad emisora	bankinter	Código entidad	0128

Nº 1.131.750-6 Categoría identificación 7500

1131750A0128

7500

bankinter. Cheque bancario

CCC 0128

€

Fecha de emisión	19/03/24	19/03/24	€
Por orden de	INMOBILES PORTILLO SLU		
Por el importe de	TRES MILLORES DOSCIENTOS CIENTOS Y CINCUENTA Y CINCO		
Entidad emisora	bankinter	Código entidad	0128

Nº 1.131.751-0 Categoría identificación 7500

1131751A0128

7500

bankinter.

BANKINTER, S.A., con Domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana núm. 29, y C.I.F. A28157360, y en su nombre y representación el apoderado Hecham Regrag Chaer

Hace constar

Que nuestro/a cliente CELA PROPERTIES SL, con Identificación Fiscal núm. B70790969, es titular en nuestra entidad de la siguiente posición:

De esta cuenta corriente en el día de 19 de marzo de 2024 se han emitido tres cheques bancarios con el siguiente detalle:

- CHEQ. BANCARIO 0360018227 3.250.000€
- CHEQ. BANCARIO 0360018228 3.250.000€
- CHEQ. BANCARIO 0360018229 3.250.000€

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda a petición del interesado, se expide la presente a 21/03/2024.

BANKINTER, S.A.

p.p.

AG. N° 26
MADRID

Fdo.:

Bankinter, S



Anexo 5

INMUEBLES PORTILLO, S.L.

CELA PROPERTIES, S.L.
 CIF- B70790969
 C/ Bárbara de Braganza, núm. 11 - 1ª Izda.
 28005 MADRID

FACTURA Nº P01-23

FECHA: 21-MARZO-2024

CONCEPTO

Venta Finca registral número 2845/B
 del registro de la propiedad número 1
 de los de Málaga, con Ref. Catastral:
 0020201UF76Q2S0001LG

IMPORTE.....

9.750.000 €

Operación con Inversión del Sujeto Pasivo en virtud de lo establecido en el artículo 84.uno.2.e) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.



POR INMUEBLES PORTILLO, S.L.

C/ Casas de Campos, núm. 4 29001 MÁLAGA



Anexo 6

**A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución de Planeamiento

- (1) **D. Enrique Luis Villar Luque**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en calle La en vigor.

Interviene como representante persona física de “ENVIKRAHN, S.L.” y ésta, a su vez, como Consejera Delegada Solidaria de “INMUEBLES PORTILLO, S.L.”, con domicilio social en Málaga, calle Casas de Campo número 4; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga, D. Joaquín Mateo Estévez, el día 19 de julio de 2001, bajo el número 2.789 de protocolo, modificada por otra autorizada ante el referido Notario, el día 16 de septiembre de 2008, número 2.458 de protocolo, en la que aumentó su capital social como consecuencia de la fusión por absorción de otra mercantil; aumentado nuevamente su capital social en escritura otorgada ante el mismo Notario el 13 de noviembre de 2008, bajo el número 3.010 de su protocolo. Redujo su capital en escrituras autorizadas todas ellas por el referido Notario D. Joaquín Mateo Estévez, el día 29 de octubre de 2013, bajo el número 2.257 de protocolo; 11 de julio de 2014, bajo el número 1.513 de protocolo; y 29 de diciembre de 2014, bajo el número 2.875 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 2.837, libro 1.750, folio 191, hoja MA-50.288, inscripción 1ª. Tiene N.I.F. B-92265511.

La mercantil ENVIKRAHN, S.L. actúa en su calidad de Consejera Delgada solidaria de INMUEBLES PORTILLO, S.L., cargo para el que fue designada en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada el día 16 de febrero de 2024 ante el Notario de Málaga, D. Joaquín Mateo Estévez, con el número 436 de protocolo, de la que resulta a su vez, que D. Enrique Luis Villar Luque ha sido designado como representante persona física de ENVIKRAHN, S.L. (esta última, con domicilio en Málaga, calle Casas de Campo número 4, 6º, y con NIF B- 93694941).

En adelante, “Inmuebles Portillo” o el “Vendedor”.

- (2) **D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez**, mayor de edad, con domicilio profesional en Madrid, Y, en vigor.

Interviene en nombre y representación de CELA PROPERTIES, S.L., con domicilio social en calle Bárbara de Braganza, 11, 1º Izquierda, 28004 Madrid. Constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, el día 23 de febrero 2024, bajo el número 1.444 de su protocolo; pendiente de inscripción por razón de su fecha. Tiene N.I.F. B-70790969.

Hace uso de las facultades que le han sido conferidas en virtud del poder especial otorgado en escritura autorizada con fecha 19 de marzo de 2024 por el Notario de Madrid, D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, con el número 2.158 de su protocolo.

En adelante, “Cela Properties” o el “Comprador” y, conjuntamente con Inmuebles Portillo, las “Partes”.

Las facultades de representación de los comparecientes se encuentran descritas en la Escritura de Compraventa (tal y como se define en el Expositivo I siguiente y cuya copia parcial se incorpora





como anexo), por lo que los comparecientes se remiten al juicio de capacidad realizado por el notario interviniente de la citada Escritura de Compraventa.

En virtud de lo anterior, los comparecientes, en nombre de Inmuebles Portillo y Cela Properties, respectivamente, comparecen y como mejor proceda en Derecho

EXPONEN

- I. Que en el día de hoy y en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Málaga, D. José Ramón Recatalá Molés (la "**Escritura de Compraventa**"), Inmuebles Portillo ha transmitido a Cela Properties el pleno dominio de la finca situada en la Avenida de Velázquez número 92, en Málaga, integrada en el Sector SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, y correspondiente con la finca registral número 2.845/B de la Sección 3ª del Registro de la Propiedad número 1 de Málaga (la "**Finca**" y el "**Sector**", respectivamente). Se acompaña copia parcial de la citada Escritura de Compraventa como **Anexo** a la presente comunicación.
- II. En consideración a la integración de la Finca en el citado Sector y al desarrollo urbanístico del mismo, actualmente en proceso, ambas Partes

SOLICITAN AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

- (i) Que se tenga por presentado este escrito, con la documentación que se acompaña, y se dé por notificado de la transmisión de la Finca por parte de Inmuebles Portillo a favor de Cela Properties a los efectos oportunos y, en particular, que tome nota de la subrogación de Cela Properties en cuantos derechos y obligaciones deriven para el propietario de la Finca (en particular, en el marco de la reparcelación y urbanización del Sector -Expediente: 146/2023-).
- (ii) Que, tomando razón de lo anterior, considere que Cela Properties tendrá a todos los efectos, como propietario del pleno dominio de la Finca, la condición de adjudicatario de las parcelas de resultado del proyecto de reparcelación del Sector y, a tal efecto, haga constar dicha condición en el título de adjudicación correspondiente.

En caso de que precisaran ponerse en contacto con Inmuebles Portillo o con Cela Properties para cualquier cuestión relativa a la presente notificación, se designan como domicilios a efectos de notificaciones los siguientes:

Inmuebles Portillo, S.L.
Att.: D. Enrique Luis Villar Luque
Calle Casas de Campos, 4-6º
29001 – Málaga

Cela Properties, S.L.
Att.: D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez
Calle Bárbara de Braganza, 11
28001 – Madrid
Email: mram@macosta.es

En Málaga, a 21 de marzo de 2024.



D. Enrique Luis Villar Luque
(como representante persona física de
Envikrahn, S.L.)
Inmuebles Portillo, S.L.



D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez
Cela Properties, S.L.

Anexo 7



En todo caso, en los próximos días se pondrá en contacto con Uds. un representante del Comprador (o de la empresa designada por éste para la gestión del Inmueble) al objeto de coordinar con Uds. cualquier cuestión relativa al Contrato de Seguridad.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

Atentamente,



D. Enrique Luis Villar Luque
(como representante persona física
de Envikahn, S.L.)
Inmuebles Portillo, S.L.

D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez
Cela Properties, S.L.

Es copia simple electrónica

(con valor meramente informativo)

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

Información Registral expedida por:

MARIA DOLORES GARCIA MARTIN

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MÁLAGA

C/ Cerrojo, 17, 4ª
29007 - MÁLAGA (MÁLAGA)

Teléfono: 952070758

Fax: 952303288

Correo electrónico: malaga1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

Q-21 REAL ESTATE, S.L.

con DNI/CIF: B87051553

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H76MT31Q

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

*Su referencia: **JGarrPort***



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA SECCION 3ª N°: 2845/B

CODIGO REGISTRAL ÚNICO: 29019000161883

URBANA: Parcela de terreno de secano, que procede en su origen del Cortijo del Conde o Viña del Conde, situada en el partido de Arraijanal, del término municipal de Málaga, hoy Avenida de Velázquez, noventa y cuatro, de la ciudad de Málaga, hoy según título y certificación catastral descriptiva y gráfica sita en Avenida de Velázquez nº92. Linda: por el Norte, con resto de la finca de que se segrega; por el Este, con el Haza de Ahumada; por el Sur, con la carretera de Málaga a Cádiz, y por el Oeste, con terrenos de don Leopoldo de la Maza y Jaleo. Mide una extensión superficial de **dos hectáreas, sesenta y siete áreas, treinta y dos centiáreas y cuarenta y un decímetros cuadrados, hoy reducida tras diversas segregaciones a diecisiete mil ciento seis metros y noventa y un decímetros cuadrados**. Las tierras del Haza de Ahumada con las que linda la parcela por el Este están separadas por una acequia en toda su extensión longitudinal.

Referencia Catastral: 0020201UF7602S0001LG

TITULARIDADES

TITULAR	C. I. F.	TOMO LIBRO
FOLIO ALTA		
CELA PROPERTIES SL	B70790969	4
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA.		

Formalizada mediante escritura autorizada por el/la Notario JOSÉ RAMÓN RECATALA MOLES, de MÁLAGA, el día 21/03/24, con número de protocolo 1672/2024.

CARGAS

Derecho real de Servidumbre de paso, constituida sobre la finca numero 26680, al folio 35 del tomo 555 moderno, y en favor del resto de la finca de donde se segrego la misma, inscrita en el tomo 667, folio 231 finca numero 11.116, inscripción 1ª. Esta servidumbre no tiene cargas y ha sido valorada en cinco mil pesetas. La entidad Portillo y Compañía Sociedad Limitada, constituye sobre la finca numero 26.680 y en favor del resto de la finca numero 11.116, al folio 231 del tomo 667 moderno, propiedad de la entidad Franquelo, Sociedad Anonima, una SERVIDUMBRE DE PASO para personas y vehiculos, para acceso a dicha finca resto de la matriz de donde se segrego, por una franja de terreno de ocho metros de anchura, que corre desde la Carretera General de Malaga a Cadiz, por todo el lindero Este de la parcela hasta la finca matriz. Constituida en la inscripción



2ª de la finca 26.680, al folio 35 del tomo 555 moderno, mediante escritura otorgada el día seis de abril de mil novecientos sesenta y ocho, autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, don Jose Manuel Avila Pla.

Mediante certificación expedida por doña Victoria E. del Rio Florido, Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a virtud del Expediente de Obra Menor VE 4742-11, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la entidad **Hiper Asia Líder S.L**, con C.I.F numero: B93124774, representada por don Junkai Lin, para conceder licencia de obras con carácter provisional para adaptación de nave a comercio y garaje vinculado en la finca de este numero, conforme al proyecto visado el 14 de septiembre de 2011, Redactado por Jose Carlos Esteban Pagola, excepto planos 5/14 10/14 que es valido solo a efectos de la distribución del mobiliario de la zona de comercio, excepto los pasillos entre cajas registradoras que serán de 1,50 m de altura y conforme a anexo visado el 28 de diciembre de 2011 con la excepción de la zona de acceso desde el exterior al aparcamiento y local comercial, que sera conforme a anexo visado el 13 de enero de 2012, estableciendo como **Condición Especial de la licencia que ésta se concede, en precario y con carácter provisional, así como los usos deben cesar y las construcciones, obras e instalaciones autorizadas deben demolerse y restituirse los terrenos a su estado originario, a costa de la propiedad y sin derecho a indemnización, así como a renunciar al posible incremento del valor del terreno, en caso de expropiación, en el momento en que lo disponga el Excmo. Ayuntamiento de Malaga.** Practicada el 7 de marzo de 2012.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la adjunta inscripción. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 10.800 euros cantidad por la que queda liberada. MÁLAGA.

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 13/02/2023 0:00:00

En sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, el día nueve de noviembre de dos mil veintitrés, y aprobada en sesión de catorce de diciembre de dos mil veintitrés, **se acuerda** proceder a la afección real de la finca de este número otra finca más perteneciente a este Distrito Hipotecario, totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución "**SUNC-R-LO.10 "Portillo"**", **al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la precedente nota. En autoliquidación se declaró NO SUJETO. Málaga,

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 13/02/2024 0:00:00



3ª. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde su fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la adjunta inscripción. En autoliquidación se declaró EXENTA. Málaga,

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 07/03/2024 0:00:00

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que motive el acto de la adjunta inscripción. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 117.000 euros cantidad por la que queda liberada. Malaga

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 05/06/2024 0:00:00

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día SEIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.



Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

De conformidad con el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la finca de este número, NO ESTA COORDINADA GRAFICAMENTE con el Catastro a la fecha de expedición de la misma.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 1 a día seis de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 229019281E7AC60E

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 229019281E7AC60E

APARTADO VI. - PLANOS

Nº 389726/000
Tº 481860/000

Nº 389726/000
Tº 481860/000



PARCELAS SUBVENCIONADAS									
AUDICATARIO	RESULTANTE	SUPERFICIE m²	EMERGIBILIDAD m²	COEF. BIF. m²/m²	APROX. m²/m²	ALTURA MÁXIMA' m	Nº VIV.	TIPOLOGÍA	CUALIFICACION
AYTO. DE MÁLAGA	C1.1 (Reservado 1) (R1)	814,00	4.186,43	5,143	1,07151	8,7	50	DA2	RESIDENCIAL POTENCIADO
CELA PROPIETARIOS, S.L.	C1.2 (Edificio 1) (R2)	1.847,26	9.788,54	6,313	9.708,24	8,7	108	DA2	RESIDENCIAL LIBRE
	C1.3 (Reservado 1) (R3)	632,00	7.781,62	12,281	6.392,26	8,113	---	DA2	ESPACIOS TERRESTRES/ SUBVENCIONADOS
	TOTAL	2.173,26	12.656,59	8,044	16.184,60		108		

FINCA APTURADA	PROPIETARIOS	REGISTRO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE REAL m²	%
1	CELA PROPIETARIOS, S.L.	FF 33668	0001011603000016	16.344,92	97,846%
2	AYTO. MÁLAGA (Propiedad)	R.L. 1210	0001008403000016	290,00	1,750%
3	AYTO. MÁLAGA Dominio Público (Superveniencia)	---	0001002403000016	70,00	0,419%
	TOTAL			16.704,92	100,000%



ELEMENTO		USO	SUPERFICIE DE SUELO	TICHO MÁXIMO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SIÓN DE PASADIZO EN EL BARRIO COMÚN
1	BALDASANTE	SOBRE BASANTE	BAJO BASANTE	BAJO BASANTE	SOBRE BASANTE	
	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	
2	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	
TOTAL PARCELA C.1-1			1.448,00	4.186,43	108	100,00%
1	BALDASANTE	SOBRE BASANTE	BAJO BASANTE	BAJO BASANTE	SOBRE BASANTE	
	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	
2	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	
TOTAL PARCELA C.1-2			2.461,70	9.788,54	108	100,00%
1	BALDASANTE	SOBRE BASANTE	BAJO BASANTE	BAJO BASANTE	SOBRE BASANTE	
	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	
2	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	ADICIONADO	
TOTAL PARCELA C.1-3			1.324,23	7.781,62	108	100,00%

SINBOLOGÍA UTILIZADA

REGISTROS

CONJUNTO RESIDENCIAL Parque María Urdía

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

PROYECTO: PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR SUNCAR-LO, 10 "PORTILLO" MÁLAGA

EXEQUENTE: INDI/27 - P&S

FECHA: JUNIO 2022

PROYECTISTA: HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

PROPIETARIO: INMUEBLES PORTILLO S.L.

NOVA GENERALIA: SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES

NÚMERO: 6

ESPAÑA

MÁLAGA

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR SUNCAR-LO, 10 "PORTILLO" MÁLAGA

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 109 29012 MÁLAGA (ESPAÑA)

T. +34 952 301 000 | F. +34 952 301 001

www.hcp-engineering.com

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

AYTO. MÁLAGA: Nº 389726/000, Tº 481860/000

