

**BASES DE ACTUACION SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA**

Mayo 2023

PROMOTOR:
INMUEBLES PORTILLO, S.L.

REDACTOR
URBA
Asesores de
Gestión Urbanística

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 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.

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	UUAA	%	TECHO	UUAA
RESIDENCIAL LIBRE	1,00	44,98%	9.746,17m ² t	9.746,17uuuaa	44,98%	9.768,34m ² t	9.768,34uuuaa
RESIDENCIAL PROTEGIDO	0,17	19,28%	4.176,93m ² t	710,08uuuaa	19,28%	4.186,43m ² t	711,69uuuaa
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	1,10	35,74%	7.744,00m ² t	8.518,40uuuaa	35,74%	7.761,62m ² t	8.537,78uuuaa
TOTALES		100,00%	21.667,10m ² t	18.974,65uuuaa	100,00%	21.716,40m ² t	19.017,82uuuaa
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.

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 Ádsolum Real Estate, S.L.U.

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 segrega 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 segrega, 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, de producirse, su discrepancia corresponderá a los tribunales, donde únicamente la Administración calificará de dudosa o litigiosa, y asume la representación a expensas de lo 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 (Expropiacion)	----	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%

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 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y artículo 213.2 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 (en adelante RGLISTA), se formula la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO, bajo la tutela de la Administración Actuante 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 7% del presupuesto de gastos totales de la iniciativa que se justifica en el Proyecto de Reparcelacion, 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 "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.- El establecimiento del sistema de actuación por compensación se lleva a cabo mediante 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.

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

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.

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

Base 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 derruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

3.- Dicha valoración se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a 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 el promotor del desarrollo o, en el caso de que llegase a constituirse, por la Junta de Compensación. 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:

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.

Base 9. - De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

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

2.- Se incluirá en dicha cuenta los derechos de los partícipes inferiores al 15 por ciento del valor de la finca a compensar por reparcelación económica.

Base 10. - Reparcelación forzosa y supuesto de incumplimiento de las obligaciones.

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

2.- El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación, en el caso de que llegase a constituirse, de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, habilitará para:

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

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

3.- La Administración Actuante, oídos, en su caso, 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.

4.- Además de lo anterior, en su caso, 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 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 el promotor del desarrollo o, en su caso, la Junta de Compensación en garantía de la correcta ejecución de las obras, que no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para el abono por el promotor del desarrollo o, en su caso, por la Junta de Compensación 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 por los propietarios.

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 del promotor del desarrollo o, en el caso de que llegase a constituirse, de la Junta de Compensación, se elaborará por los mismos 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 ÁDSOLUM 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 ÁDSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. se compromete 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 ÁDSOLUM 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: (i) asuman todos los costes recogidos en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, así como posteriormente la Cuenta de Liquidación Definitiva, que les correspondan; (ii) se subroguen en la misma posición de dichas mercantiles en lo que respecta a todos sus derechos y obligaciones recogidos en estas Bases de Actuación; así como (iii) lleven a cabo la sustitución de avales en proporción a los aprovechamientos adquiridos. Todo lo cual se obligan a dejar expresa constancia en los títulos que se otorguen.

Base 20. Forma de exacción de las cuotas de conservación.

La exacción de las cuotas de conservación que procedieren reglamentada con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

Base 21.- Constitución de la Entidad de Conservación.

Los promotores de la actuación constituirán una entidad urbanística para la conservación de las obras de urbanización para el mantenimiento conforme a lo establecido en el PERI una vez recepcionadas las obras de urbanización y finalizado el periodo de garantía correspondiente.

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 [] 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 tal efecto, la entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. ha otorgado a favor de ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. poder con fecha 16 de marzo de 2023 ante el Notario de Málaga D. Luis María Carreño Montejo al número 1.056 de su protocolo, para su intervención los todos los procedimientos urbanísticos en curso que se acompaña como anexo a las presentes bases.

A continuación, se relacionan los propietarios del ámbito y la cuota de participación inicial conforme a lo dispuesto en los Estatutos y 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%

ANEXO II

PODER DE REPRESENTACIÓN DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA.

La entidad INMUEBLES PORTILLO, S.L. ha otorgado a favor de ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. poder con fecha 16 de marzo de 2023 ante el Notario de Málaga D. Luis María Carreño Montejo al número 1.056 de su protocolo, para su intervención los todos los procedimientos urbanísticos en curso que se acompaña como a las presentes bases.

Igualmente se aportan los poderes de los representantes de ADSOLUM REAL ESTATE, S.L.U. otorgados en escritura publica de elevacion a publico de decisiones de administradores mancomunados autorizada el 26 de enero de 2022 ante el Notario Pedro Muñoz García-Borbolla al numero 443 de su protocolo.