

## RESOLUCIÓN

Dada cuenta del expediente nº201/2024 (ES201) del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras y,

**RESULTANDO:** que consta informe de fecha 7 de enero de 2025, sobre ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DEL SUS-PT.5 "LAGAR DE OLIVEROS" UE-1, cuya parte expositiva es del siguiente tenor literal:

### "INFORME JURÍDICO"

En el expediente de referencia, con fecha 11 de marzo de 2024, la mercantil Aliseda SAU y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía presentaron para su aprobación los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SUS-PT.5 Lagar de Oliveros UE-1 "norte", documento que ha sido sustituido por otro presentado el 20 de diciembre de 2024.

A la vista de la citada solicitud, se emite el siguiente informe jurídico en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre, aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha 30 de abril de 2015, el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno aprobó el texto refundido del Plan Parcial del Sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros" publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 5 de agosto de 2015. En el mismo se preveía que los terrenos del Sector podrían dividirse en las Unidades de Ejecución que, en función de la operatividad de su desarrollo, sean necesarias mediante la tramitación del correspondiente Expediente de Delimitación de Unidades de Ejecución.

**SEGUNDO.-** Con fecha 24 de junio de 2022, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras aprobó la delimitación de dos unidades de ejecución en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros".

**TERCERO.-** Con fecha 11 de marzo de 2024, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la mercantil Aliseda S.A.U. presentan para su aprobación los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros" UE-1 "Norte", al ser propietarios de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución.

**CUARTO.-** Con fecha 12 de junio de 2024, se emite informe en el que se indica que ha sido aportado aval por importe de 1.335.591,82 euros a nombre de la mercantil Aliseda SAU y con fecha 22 de noviembre de 2024, se emite informe en el que se indica que ha sido aportado aval por importe de 1.799.071,50 euros a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

**QUINTO.-** Con fecha 20 de diciembre de 2024, la mercantil Aliseda SAU y la Agencia Andaluza de mercantil Aliseda S.A.U. presentan un nuevo texto de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros" UE-1 "Norte", para su aprobación.

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

+34 951 926 010  
info@malaga.eu  
urbanismo.malaga.eu



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El artículo 9.2 a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en la ley. A estos efectos, podrán constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.

**SEGUNDO.-** El artículo 89.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, señala que corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.

El apartado tercero, indica que en caso de gestión privada, podrán realizar los actos de ejecución las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, a través de entidades urbanísticas colaboradoras, cuando así esté previsto en esta ley. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por la Administración. Dicha aprobación se ajustará a las reglas particulares establecidas para las distintas entidades que se definen en la presente ley.

El artículo 101.1 y 2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que en el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación.

**TERCERO.-** En cuanto a los presupuestos de la actividad de ejecución, establece el artículo 90.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que la ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación de este y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución.

Con fecha 30 de abril de 2015, el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno aprobó el texto refundido del Plan Parcial del Sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros" publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 5 de agosto de 2015.

**CUARTO.-** El artículo 102.1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía señala que la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a las personas que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la mercantil Aliseda S.A.U. manifiestan que son propietarios de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución.

2/4

Firmado por: GARCÍA MARTÍNEZ, ALEJANDRO JOSE Fecha Firma: 08/01/2025 13:26 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: CASERO NAVARRO, CARMEN Fecha Firma: 09/01/2025 16:43 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 10/01/2025 09:10 Emitido por: FNMT-RCM  
Sellado por: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Fecha Sello: 10/01/2025 09:15 Emitido por: FNMT-RCM



**QUINTO.-** En cuanto al contenido, las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación deberá atenerse a lo establecido en el artículo 218 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

**SEXTO.-** En cuanto al procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación, se encuentra regulado en el artículo 219 del citado Reglamento 550/2022, de 29 de noviembre.

**SÉPTIMO.-** El artículo 101.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que el sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas, o 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 estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

Por su parte, el apartado cuarto indica que se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

**OCTAVO.-** En cuanto a los Estatutos y Bases de Actuación presentado por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la mercantil Aliseda SAU, entendemos que se ajustan a derecho, por lo que procede aprobar inicialmente.

**NOVENO.-** En cuanto a la competencia, corresponde la aprobación inicial al Sr. Vicepresidente del Consejo Rector de la Agencia Pública Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.6 del Texto Refundido de los Estatutos de la entidad, aprobados el 3 de junio de 2013 y publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 13 de junio de 2013."

**RESUELVO:** conforme a la propuesta de resolución contenida en el referido informe del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento, y en uso de la competencia que me atribuye el artículo 8.6 del Texto Refundido de los Estatutos de la Agencia Pública Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (BOP 13 de junio de 2013),

3/4

Firmado por: GARCÍA MARTÍNEZ, ALEJANDRO JOSE Fecha Firma: 08/01/2025 13:26 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: CASERO NAVARRO, CARMEN Fecha Firma: 09/01/2025 16:43 Emitido por: FNMT-RCM  
Firmado por: ORENSE TEJADA, JUAN RAMON Fecha Firma: 10/01/2025 09:10 Emitido por: FNMT-RCM  
Sello por: AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Fecha Sello: 10/01/2025 09:15 Emitido por: FNMT-RCM



**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros" UE-1 "Norte" presentados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la mercantil Aliseda SAU, presentados el 20 de diciembre de 2024.

**SEGUNDO.-** Acordar un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de esta Administración, conforme al artículo 8.2 de la LISTA. Asimismo y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir en el plazo de un mes, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

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 estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

**CUARTO.-** Significar expresamente que de conformidad con el artículo 101.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el sistema se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

4/4

CONFORME CON LOS  
ANTECEDENTES  
JEFA DEL SERVICIO, P.A.  
Jefe de Negociado  
Alejandro García Martínez

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO  
RECTOR, P.D.  
LA VICEPRESIDENTA

Carmen Casero Navarro

DOY FE  
EL TITULAR DEL ÓRGANO DE  
APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL  
o funcionario delegado

