



jmad

CA04

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 10 de abril de 2025.

Texto de uno de sus acuerdos:

**Punto nº 3.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta de la Delegada de Urbanismo, de fecha 2 de abril de 2025, que dice:

"Expediente: 2024-201 Referencia: ES201  
Junta Municipal Distrito: 10 - Puerto de la Torre.  
Asunto: Propuesta al Consejo Rector.  
Proyecto: ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA SUS-PT.5 "LAGAR DE OLIVEROS", UE-1.

### PROPUESTA

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 31 de marzo de 2025 y CSV: gKRVxINX2JW9fFPo3A+1Ww==

### INFORME PROPUESTA

En el expediente de referencia, con fecha 11 de marzo de 2024, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la mercantil Aliseda SAU presentaron para su aprobación el proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución UE-1 "Norte" del Sector SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros".

Concluida la tramitación y una vez aportadas las garantías económicas, procede continuar con el procedimiento y aprobar definitivamente las citadas Bases y Estatutos para lo cual 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 presentaron para su aprobación el proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución UE-1 "Norte" del Sector SUS.PT-5 "Lagar de Oliveros", al ostentar la propiedad del 74,92% de los terrenos del sector.

Código Seguro De Verificación	QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:18
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 09:59:13
Observaciones		Página	1/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**CUARTO.-** Con fecha 20 de marzo de 2024, la Concejala de Urbanismo efectúa requerimiento a las promotoras de la iniciativa requiriéndoles garantías por importe de 3.573.691,29 euros, modificada posteriormente a 3.134.663,32 euros por Resolución de 22 de mayo de 2024.

**QUINTO.-** Con fecha 12 de junio de 2024, la mercantil Aliseda SAU aporta garantías por importe de 1.335.591,82 euros y con fecha 22 de noviembre de 2024 la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía presenta garantías por 1.799.071,50 euros.

**SEXTO.-** Con fecha 28 de noviembre de 2024, se efectúa requerimiento solicitándose a las promotoras de la iniciativa que subsanen las bases Octava y Novena, lo que llevan a cabo el 20 de diciembre de 2024.

**SÉPTIMO.-** Con fecha 20 de diciembre de 2024, las promotoras de la actuación presentan unas nuevas bases y estatutos subsanando las deficiencias observadas.

**OCTAVO.-** Con fecha 9 de enero de 2025, la Vicepresidenta del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo aprueba inicialmente las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-1 del Sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros", sometiéndolas a información pública y audiencia a los interesados.

**NOVENO.-** Con fecha 10 de febrero de 2025 se publicaron las Bases y Estatutos en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y con fecha 28 de marzo de 2025 se emite diligencia para hacer constar que el edicto ha estado expuesto en el tablón de anuncios desde el 16 de enero al 12 de febrero.

**DÉCIMO.-** Con fecha 27 de febrero de 2025, comparece la mercantil Cerámicas Campanillas S.L. mostrando su conformidad a participar en el desarrollo urbanístico, comprometiéndose a hacer frente a los costes de urbanización a través de la aportación de parte del aprovechamiento lucrativo derivado de la parcelación.

2/5

**UNDÉCIMO.-** Con fecha 7 de marzo de 2025, la mercantil Aliseda SAU, presenta escrito en el que indica que les consta información verbal y documental registral y catastral por la cual Cerámicas Campanillas S.L sería propietaria de las parcelas denominadas 27 y 28a, incluidas dentro de la UE-1. Aporta la relación de propietarios actualizada.

**DUODÉCIMO.-** Con fecha 11 de marzo de 2025, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía presenta escrito mostrando su conformidad al anterior escrito de la mercantil Aliseda SAU.

**DECIMOTERCERO.-** Con fecha 12 de marzo de 2025, se requirió a Doña M. Luisa Perez Oliveros, y a Don Benjamín Francisco Buendía Perez, para que aclarase si la parcela 103, del polígono 42 es de su propiedad o no, concediéndosele un plazo de 10 días, al aparecer como titular catastral Caravanas Campanillas S.L. Finalizado el mismo, no se ha recibido contestación alguna, por lo que se le tiene por no interesada en el expediente, según se le indicaba en la notificación efectuada.

**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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:18
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 09:59:13
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 al contenido de las bases y estatutos 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.

3/5

**CUARTO.-** En cuanto al procedimiento para la constitución de la Entidad Colaboradora, establece el artículo 132.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 que *“Concluidos los trámites de audiencia e información pública, la Administración actuante emitirá informe sobre las alegaciones presentadas, designará representante en su máximo órgano de gobierno y requerirá a los promotores para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública. En la escritura pública se designarán los cargos de los órganos de gobierno, que deberán ocuparse por personas físicas o por personas jurídicas representadas por una persona física.*

Consecuentemente con todo lo anterior, procede aprobar definitivamente las bases y estatutos de la Junta de Compensación de la UE-1 “Norte” del Sector SUS-PT.5 “Lagar de Oliveros”, presentados por las promotoras el 20 de diciembre de 2024, una vez concluida la tramitación del expediente.

**QUINTO.-** Corresponde a la Agencia Publica Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, aprobar los expedientes de ejecución del Planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.13 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.

**PROPUESTA DE ACUERDO**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:18	
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 09:59:13	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/5	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la GMU, se propone a la Concejala Delegada de Urbanismo, que eleve la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras para que adopte los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación de la UE-1 del Sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros, mediante la constitución de una Junta de Compensación presentada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la mercantil Aliseda SAU que representan más del 50% de la propiedad del sector.

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

**TERCERO.-** Requerir a las promotoras de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, efectúe la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, lo que deberá acreditarse ante esta Administración en los términos dispuestos en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba 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.

**CUARTO.-** Requerir a las promotoras de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública, advirtiendo a los propietarios que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo solo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación, todo ello de acuerdo con el artículo 219.4 del citado Reglamento.

4/5

**QUINTO.-** Designar a la Concejala Delegada de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, o persona en quien delegue, como representante municipal en la Junta de Compensación.

**SEXTO.-** Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de las Bases de Actuación, de acuerdo con el artículo 132.7 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 1 de abril de 2025, que el expediente se encuentra concluso en todos sus trámites para su presentación ante el Consejo Rector de la GMU, se eleva la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a fin de que se adopten los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación de la UE-1 del Sector SUS-PT.5 "Lagar de Oliveros, mediante la constitución de una Junta de Compensación presentada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y la mercantil Aliseda SAU que representan más del 50% de la propiedad del sector.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:18	
	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 09:59:13	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/5	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

**TERCERO.-** Requerir a las promotoras de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, efectúe la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, lo que deberá acreditarse ante esta Administración en los términos dispuestos en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba 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.

**CUARTO.-** Requerir a las promotoras de la iniciativa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública, advirtiendo a los propietarios que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo solo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación, todo ello de acuerdo con el artículo 219.4 del citado Reglamento.

**QUINTO.-** Designar a la Concejala Delegada de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, o persona en quien delegue, como representante municipal en la Junta de Compensación."

5/5

Sometida a votación la propuesta de la Delegada de Urbanismo el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con **la abstención (4)** de los representantes del Grupo Municipal Con Málaga (1), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Socialista (2), y con el voto **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (5), acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

Doy fe:

**EL OFICIAL MAYOR E.F. DE TITULAR DEL ÓRGANO  
DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
Juan Ramón Orense Tejada

Código Seguro De Verificación	QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/04/2025 10:09:18
Observaciones	Victoria Eugenia del Río Florido	Firmado	11/04/2025 09:59:13
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QMKJ2vbeLZ4t6n7KyfGx+A==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

