

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Nº y año del exped.

Referencia

DENOMINACIÓN

Acuerdo de 8 de enero de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se autoriza el expediente de gasto derivado de la ejecución urbanística de la actuación UE-1 Norte del Plan Parcial PT-5 “Lagar de Oliveros” en Málaga.

PROPUESTA

Se propone la adopción por el Consejo de Gobierno del siguiente Acuerdo:

Autorizar el expediente de gasto correspondiente a la inversión a asumir por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en la actuación UE-1 Norte del Plan Parcial PT-5 “Lagar de Oliveros” en Málaga, por un importe de VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (21.503.610,64 €), IVA excluido.

La propuesta se formula al amparo de lo previsto en el artículo 28.1 de la Ley 12/2023, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2024.

Elévese al Consejo de Gobierno

Sevilla, a 8 de enero de 2024

LA CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdo.: Rocío Díaz Jiménez

EXPOSICIÓN:

El Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en sesión celebrada el 28 de julio de 2009, autorizó el ejercicio de opciones de compra sobre distintas fincas incluidas en el Sector “PT-5 Lagar de Oliveros”, si bien, por ser el importe superior a 12.000.000 €, condicionó la eficacia de dicho ejercicio a que fuese aprobado el gasto por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. Esta aprobación se produjo en la sesión celebrada el día 20 de octubre de 2009.

Al encontrarse en aquellas fechas tramitándose el Plan General de Málaga y siendo, por tanto, susceptible de fluctuar la delimitación del sector, en las escrituras de compraventa suscritas se introdujeron cláusulas que provocarían compensaciones económicas entre la Agencia y los vendedores en función de la superficie finalmente afectada.

Las opciones de compra se ejercitaron en el año 2009, adquiriéndose una superficie de 329.835,65 m² s por un importe de 28.679.794,85 €. Conforme a la delimitación del Plan General de Málaga en tramitación quedaban comprendidos en el Sector unos 285.534,47 m²s. Aprobados definitivamente el Plan General el día 1 de febrero de 2011 y el Plan Parcial el día 30 de abril de 2015, quedaron finalmente comprendidos dentro del Sector unos 228.953,88 m²s de la superficie adquirida.

Por acuerdo de 24 de junio de 2022 del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de Málaga, se delimitaron dos unidades de ejecución en el Sector. Es objeto de la presente propuesta la denominada “UE 1 Norte”, en la que han quedado comprendidos todos los terrenos adquiridos por la Agencia. A dicha Unidad se asigna el sistema urbanístico de compensación.

Los datos urbanísticos básicos aplicables a la UE 1 Norte, conforme al planeamiento vigente y la delimitación de Unidades de Ejecución aprobada, son los siguientes:

UE-1 Norte Lagar Oliveros	
Calificación	Residencial
Superficie de de la UE (m ² s)	532.843,10
Coefficiente edificabilidad (m ² t/ m ² s)	0,48450
Edificabilidad total (m ² t)	258.162,23
Aprovechamiento objetivo (uuaa)	574.405,14
Aprovechamiento medio (uuaa/ m ² s)	0,9559
Aprovechamiento Subjetivo UE (uuaa)	458.410,25
10% cesión propietarios Incluidos en UE (uuaa)	50.934,47
Aprovechamiento total por SSGG adscritos a UE (ua)	65.060,42
Aprovech. subjetivo propietarios SSGG adscritos /Exceso de aprovechamiento (uuaa)	58.554,38
10% cesión propietarios SSGG adscritos /10% excesos (uuaa)	6.506,04
Nº máximo Vivienda Libre	1.173
Nº máximo Vivienda Protegida	1.633

La participación en beneficios de la Agencia es de un 34,2914 % y en cargas de un 38,1015 %. Conforme a ello, las adjudicaciones a las que tendría derecho la Agencia, bajo la hipótesis de que su cuota se concretase proporcionalmente en parcelas correspondientes a todos los usos admitidos por el planeamiento, son las siguientes:

PARTICIPACIÓN AVRA EN BENEFICIOS UE-1 NORTE (34,2914 %)			
USO	EDIFI M2T	UAS.	Nº MAX. VIVIENDAS
TERCIARIO	4.100,26	12.259,77	
COMERCIAL P.B.	1.385,10	2.770,19	
VDA.LIBRE	38.333,09	137.232,46	402,00
VDA.VPO.	44.708,89	44.708,89	560,00
TOTALES	88.527,33	196.971,31	962,00

Los gastos de urbanización necesarios para la ejecución del planeamiento ascienden a 56.221.075,59 €, correspondiendo asumir a la Agencia, atendiendo a su cuota en cargas (38,1015 %), un total de 21.421.078,47 €.

La actuación supondrá para la Agencia un coste estimado total de 50.300.504,83 € y comprenderá la adquisición de suelo más los gastos de urbanización. De dicha cantidad falta aún por ejecutar 21.563.610,64 €, cantidad ésta que representa la inversión pendiente de aprobar.

El cronograma de inversión pendiente de ejecutar, es el siguiente:

	Años anteriores	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Total gastos	28.736.894,19	0	250.000,00	300.000,00	3.000.000,00	5.000.000,00	8.320.539,13	4.633.071,51
Total acumulado	28.736.894,19	28.736.894,19	28.986.894,19	29.286.894,19	32.286.894,19	37.286.894,19	45.607.433,32	50.240.504,83*

* Esta cantidad no incluye gastos generales de IBI y mantenimiento.

El Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2023, acordó tomar conocimiento de la actuación en los términos que han sido expuestos, así como iniciar el expediente de gasto correspondiente a la inversión a asumir por la Agencia en dicha actuación.

Teniendo en cuenta que el importe del expediente de gasto supera los 8.000.000,00 euros, se hace necesaria la autorización del Consejo de Gobierno, de conformidad con el artículo 28.1 de la Ley 12/2023, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2024.

DICTÁMENES Y TRÁMITES PRECEPTIVOS

- Acuerdo de inicio.
- Informe de fiscalización de la Intervención General de la Junta de Andalucía.
- Documento contable A.
- Memoria justificativa.

Doy fe de la correspondencia entre el contenido de este extracto-propuesta y el de su expediente.

En Sevilla, a 28 de diciembre de 2023.
La funcionaria instructora de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

Fdo.: Antonia Rodríguez Guirado

Cumplidos los trámites preceptivos, someto a V.E. la propuesta que figura en la 1ª página.

En Sevilla, a 28 de diciembre de 2023.
La Directora General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

Fdo.: Susana Cayuelas Porras