

**Anexo II** (a)

**PROPUESTA DE ACUERDO 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.**

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS** (Orden cronológico):

**TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES**

<b>N.º de orden</b>	<b>Denominación del documento</b>
1º	ACUERDO DE INICIO
2º	INFORME DE FISCALIZACIÓN
3º	DOCUMENTO CONTABLE A
4º	MEMORIA JUSTIFICATIVA

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto indicado.

Mario Muñoz-Atanet Sánchez  
EL VICECONSEJERO



ANTONIA RODRÍGUEZ GUIRADO, Secretaria del Consejo Rector de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, **CERTIFICA**

Que fue sometido a consideración del Consejo Rector de la Agencia, en la sesión celebrada el día 26 de octubre de 2023, el siguiente punto del Orden del día,

**PUNTO 3.- Individualización de suelo UE.1 Lagar de Oliveros del POGOU de Málaga.**

En relación con el presente punto del orden del día, se presentó por el Sr. Director General de la Agencia la propuesta de acuerdo que literalmente se transcribe:

**“AL CONSEJO RECTOR**

*En sesión de 28 de julio de 2009, el Consejo de Administración de la Agencia autorizó el ejercicio de opciones de compra sobre distintas fincas incluidas en el sector “Lagar de Oliveros”, si bien, siendo el importe superior a 12.000.000 €, condicionó la eficacia de dicho ejercicio a que aprobase el gasto el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. Esta aprobación se produjo en sesión de 20 de Octubre de 2009 del Consejo de Gobierno.*

*Al encontrarse en aquellas fechas en tramitación el Plan General de Málaga, y siendo, por tanto, susceptible de fluctuar la delimitación del sector, en los contratos suscritos se contemplaron cautelas para el supuesto de que parte de los terrenos adquiridos quedasen finalmente clasificados como no urbanizable. Dichas cautelas se concretaron en los pactos introducidos en las escrituras de compraventa que se detallan en la Memoria del Área de Operaciones obrante en el expediente, y que darán lugar a compensaciones entre la Agencia y los vendedores en función de la superficie finalmente afectada.*

*Todas las opciones de compra se ejercitaron en el año 2009, adquiriéndose 8 fincas registrales con una superficie total de 329.835,65 m<sup>2</sup> s por un importe de 28.679.794,85 € (incluyendo gastos notariales y registrales). Conforme a la delimitación del Plan General en tramitación, de los suelos adquiridos quedaron comprendidos en el Sector 285.534,47 m<sup>2</sup>s. El Plan General fue probado definitiva el 1 de febrero de 2011 y el Plan Parcial el 30 de abril de 2015, quedando finalmente comprendidos en el sector, de la superficie adquirida, 228.953,88 m<sup>2</sup> s.*

*Por acuerdo adoptado por Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de Málaga, con fecha de 24 de junio de 2022 (BOP nº 183 de 23 de septiembre de 2022) se aprobó definitivamente la delimitación de dos unidades de ejecución en el Sector, siendo objeto de la presente propuesta la denominada UE 1 Norte en que han quedado comprendidos todos los terrenos adquiridos por la Agencia en los términos expresados. A dicha Unidad de Ejecución se asigna el sistema de compensación que previsiblemente se establecerá conforme al art 102.1.5 LISTA constituyendo una Junta de Compensación.*



FIRMADO POR	ANTONIA RODRIGUEZ GUIRADO	27/10/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW77P5DEJRDFMQRV55W5HZ78X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	31/10/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmFL8V4QJNXJECFY2XLMAMB4CYV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Frente al citado acuerdo la Agencia ha interpuesto recurso contencioso administrativo, en esencia, por su disconformidad con algunos de los gastos de urbanización que se disponen, en unos supuestos por su improcedencia, en otros por su falta de concreción, y por entender que las compensaciones dispuestas entre unidades deben de tener como base los costes efectivos de obras ejecutadas y no los previstos en proyectos. Sin perjuicio de ello, ha de destacarse que el acuerdo de delimitación de Unidades de Ejecución impugnado despliega plenos efectos según resulta del informe de Asesoría Jurídica obrante en el expediente.

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

<b>UE-1 Norte Lagar Oliveros</b>	
Calificación	Residencial
Superficie de de la UE (m <sup>2</sup> s)	532.843,10
Coefficiente edificabilidad (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	0,48450
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	258.162,23
Aprovechamiento objetivo (uuaa)	574.405,14
Aprovechamiento medio (ua/ m <sup>2</sup> s)	0,9559
Aprov. Subjetivo UE (uuaa)	458.410,25
10% cesión prop. Incluidos en UE (uuaa)	50.934,47
Aprov. total por SSGG adscritos a UE (ua)	65.060,42
Aprov. subj. prop. SSGG adscritos /Exceso de aprovechamiento (uuaa)	58.554,38
10% cesión prop. SSGG adscritos /10% excesos (uuaa)	6.506,04
Nº maximo 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 que tendría derecho a la Agencia en la hipótesis de que su cuota se concretase proporcionalmente en parcelas correspondientes a todos los usos admitidos por el planeamiento se recoge en la siguiente tabla.

FIRMADO POR	ANTONIA RODRIGUEZ GUIRADO	27/10/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW77P5DEJRDFMQRV55W5HZ78X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	31/10/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmFL8V4QJNXJECFY2XLMAMB4CYV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



<b>PARTICIPACIÓN AVRA EN BENEFICIOS 34,2914% DE LA UE-1 NORTE</b>			
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
	88.527,33	196.971,31	962,00

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

El coste total previsto que supondrá a AVRA el desarrollo de la actuación asciende a 50.300.504,83 €, De dicha cantidad restan por ejecutar 21.563.610,64 €, de los cuales 21.503.610,64 € son la inversión pendiente de aprobar, constando el detalle en la Memoria Informe del Área Obrante en el expediente.

El cronograma de inversión pendiente de ejecutar es el siguiente:

	AÑOS ANTERIORES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Siguientes
<b>TOTAL GASTOS</b>	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
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	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 <sup>1</sup>

El art 28.1 de la Ley 1/2022, de 27 de diciembre, de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2023 dispone que “se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente de gastos de consejerías, agencias y consorcios adscritos cuyo importe global sea igual o superior a ocho millones de euros (8.000.000 €)” y el art 3, apartado I.1 de la Resolución de 6 de abril de 2021, de la Intervención General de la Junta de Andalucía, establece que “se someterán a fiscalización previa de la autorización del gasto, conforme al artículo 90 del TRLGHJA, los expedientes de gasto que requieran autorización

<sup>1</sup> Esta cantidad no incluye gastos generales de IBI y mantenimiento.

FIRMADO POR	ANTONIA RODRIGUEZ GUIRADO	27/10/2023	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW77P5DEJRDFMQRV55W5HZ78X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	31/10/2023	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmFL8V4QJNXJECFY2XLMAMB4CYV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



previa del Consejo de Gobierno...". Tal previsión se hace aplicable al superar la inversión el importe dispuesto por el precepto.

Con base en cuanto antecede y resulta los documentos que integran el presente expediente, visto lo dispuesto por el artículo 11.2.d) y f) y art 5.1.ñ) de los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y arts 72, 75 a 77 y 79 de su Reglamento de Régimen Interior. Y en ejercicio de las atribuciones conferidas por los apartados b) y d) del artículo 14.2 de los citados Estatutos, se propone al Consejo Rector la adopción de los siguientes

## ACUERDOS

**Primero.-** Tomar conocimiento de la propuesta de Individualización de la actuación "UE-1 Norte del Plan Parcial PT-5 "Lagar de Oliveros" en Málaga, de uso residencial, con el siguiente contenido:

El coste total previsto de la actuación (incluyendo costes de suelo, costes de urbanización, 1% reserva cultural, IBI y mantenimiento de los solares) para AVRA es de 50.300.504,83 €, de los cuales quedarían por ejecutar 21.563.610,64 € -21.503.610,64 € es inversión y el resto IBI's y mantenimiento-. La participación en los gastos de urbanización es del 38,1015%.

La participación en beneficios de la Agencia es del 34,2914% con aprovechamiento de todos los usos previstos en el Plan Parcial de 88.527,33 m<sup>2</sup> t (de los cuales 83.541,98 m<sup>2</sup> t son de uso residencial -con capacidad para la construcción de 560 viviendas sometidas a regímenes de protección pública y 402 viviendas libres- y el resto terciario).

De los informes obrantes en el expediente resulta que el valor del aprovechamiento total de la Agencia, considerando las obras de urbanización terminadas, oscila entre 28.731.201,98€ o 23.514.551,56 €, dependiendo de que las parcelas destinadas a vivienda protegida se vinculen a Precio Limitado o Régimen General, todo ello aplicando los precios de referencia establecidos en el Decreto 91/2020 de 30 de junio que aprueba el Plan VIVE andaluz.

**Segundo.-** Iniciar el expediente de gasto correspondiente a la inversión a asumir por la Agencia en la actuación, por un importe de 21.503.610,64 €, IVA excluido, sometiéndolo a la fiscalización previa de la Intervención General, conforme a su Resolución de 6 abril de 2021.

**Tercero.-** Elevar a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda el expediente de gasto, de ser favorable la fiscalización previa, para su autorización por el Consejo de Gobierno.

**Cuarto.-** Facultar, indistintamente, a la Directora General y al Director Provincial de la Agencia en Málaga para otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la ejecución de los anteriores acuerdos".

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIA RODRIGUEZ GUIRADO	27/10/2023	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW77P5DEJRDFMQRV55W5HZ78X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	31/10/2023	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmFL8V4QJNXJECFY2XLMAMB4CYV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Formulada la propuesta, tras el correspondiente debate, el Consejo adoptó por unanimidad el siguiente **ACUERDO**:

Aprobar la propuesta arriba transcrita, en sus propios términos.

El presente certificado se expide antes de ser aprobada el acta de esta sesión que será sometida a aprobación del próximo Consejo Rector y a reserva de los términos que resulten de su aprobación.

Y para que conste y surta los efectos oportunos se expide el presente en Sevilla, a fecha de la firma electrónica.

EL PRESIDENTE

VICECONSEJERO DE FOMENTO  
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO  
Y VIVIENDA.

Mario Muñoz-Atanet Sánchez

LA SECRETARIA

Antonia Rodríguez Guirado

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIA RODRIGUEZ GUIRADO	27/10/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW77P5DEJRDFMQRV55W5HZ78X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	31/10/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmFL8V4QJNXJECFY2XLMAMB4CYV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Fecha: la del pie de firma  
S Ref:  
N Ref: FIS:EGE/SF:FPA/mpp  
Asunto: FP 2023-140  
Actuación urbanística "Lagar de Oliveros" UE 1 Norte,  
en Málaga

AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE  
ANDALUCÍA  
Dirección Gerencia  
C/ Pablo Picasso. 6  
41071 – SEVILLA

### INFORME DE FISCALIZACIÓN DE CONFORMIDAD

La persona titular de la Intervención General, en ejercicio de las funciones que le atribuye el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía (en adelante TRLGHP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo y el artículo 25.1.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General de la Junta de Andalucía (en adelante ROFIGJA), aprobado por el Decreto 92/2022, de 31 de mayo, emite el presente informe.

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE

**Órgano gestor del gasto:** 0037 O.G. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

**Acto administrativo sometido a fiscalización:** Actuación urbanística "Lagar de Oliveros" UE 1 Norte, en Málaga

**Propuestas contables:** Propuesta de "A" con número de documento 0100031045 y número de expediente GIRO 0122482540, por importe de 21.503.610,64 euros.

### INFORME

El presente informe tiene carácter de conformidad con arreglo a los artículos 90.1 del TRLGHP y 33 del ROFIGJA.

LA INTERVENTORA GENERAL

C/Juan Antonio de Vizarrón s/n. 41092 Sevilla  
Teléfono: 955 06 49 36  
Correo-e: [igeneral.cehyfe@juntadeandalucia.es](mailto:igeneral.cehyfe@juntadeandalucia.es)



MARIA ANTONIA GONZALEZ PAVON - INTERVENTOR/A GENERAL		28/11/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAFR9S572Z9TTRLNX7NB6FSD2EK	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## DOCUMENTO A

<b>Ejercicio:</b>	2023	<b>Clase de Documento:</b>	A2
<b>Entidad:</b>	JDEA	<b>Nº Expediente:</b>	0122482540
<b>Sociedad financiera:</b>	2108	<b>Nº Documento:</b>	0100031045
<b>Fecha de Grabación:</b>	23.11.2023	<b>Nº Alternativo:</b>	2023/001435
<b>Fecha de Contabilización:</b>		<b>Nº Expediente Ref.:</b>	/
<b>Den. Expediente:</b>	PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1		
<b>Procedimiento:</b>	ADQ.PATR	Adquisiciones Patrimoniales	
<b>Fase intervención:</b>	0002	ADQ.PATRIMONIALES C. DIRECTA	

<b>Sección:</b>	1751	- Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
<b>Órgano Gestor:</b>	0037	- O.G.Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

## POSICIONES DEL EXPEDIENTE

<b>E.F.C.</b>	<b>Partida Presupuestaria</b>	<b>Importe (eur.)</b>
<b>Muestreo</b>	<b>Denominación Corta</b>	
	<b>Denominación Larga</b>	
	<b>Operación Comunitaria</b>	
2024	1751020000 G/43A/60001/00 01 2021000042 PATRIMONIALES PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1	250.000,00
2025	1751020000 G/43A/60001/00 01 2021000042 PATRIMONIALES PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1	300.000,00
2026	1751020000 G/43A/60001/00 01 2021000042 PATRIMONIALES PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1	3.000.000,00
2027	1751020000 G/43A/60001/00 01 2021000042 PATRIMONIALES PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1	5.000.000,00
2028	1751020000 G/43A/60001/00 01 2021000042 PATRIMONIALES PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1	8.320.539,13
2029	1751020000 G/43A/60001/00 01 2021000042	4.633.071,51

Nº Expediente: 2023/0122482540

Pág.: 1 / 2

	PEDRO CABALLERO ONTIVEROS	29/11/2023	PÁGINA 1 / 2
VERIFICACIÓN	NJyGwxO78w6KsH8Z5ilkGgXrfVvU7t	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**DOCUMENTO A**

<b>Ejercicio:</b>	2023	<b>Clase de Documento:</b>	A2
<b>Entidad:</b>	JDEA	<b>Nº Expediente:</b>	0122482540
<b>Sociedad financiera:</b>	2108	<b>Nº Documento:</b>	0100031045
<b>Fecha de Grabación:</b>	23.11.2023	<b>Nº Alternativo:</b>	2023/001435
<b>Fecha de Contabilización:</b>		<b>Nº Expediente Ref.:</b>	/
<b>Den. Expediente:</b>	PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1		
<b>Procedimiento:</b>	ADQ.PATR	Adquisiciones Patrimoniales	
<b>Fase intervención:</b>	0002	ADQ.PATRIMONIALES C. DIRECTA	

<b>E.F.C.</b>	<b>Partida Presupuestaria</b>	<b>Importe (eur.)</b>
	<b>Denominación Corta</b>	
<b>Muestreo</b>	<b>Denominación Larga</b>	
	<b>Operación Comunitaria</b>	
	PATRIMONIALES	
	PT-5 LAGAR DE OLIVEROS UE-1	

**Total (eur.):** 21.503.610,64

**GERENTE**

**FRANCISCO JAVIER DIAZ PEREZ**

**Firmado electrónicamente el 23 de Noviembre de 2023**

**INTERVENTOR CFP AVRA**

**PEDRO CABALLERO ONTIVEROS**

**MEMORIA PARA ELEVAR EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN DEL GASTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO PARA LA EJECUCION URBANISTICA DE LA ACTUACION DE SUELO RESIDENCIAL UE 1 NORTE DEL PLAN PARCIAL PT-5 "LAGAR DE OLIVEROS" EN MÁLAGA**

## I.- Antecedentes

### I.A.- Adquisición de terrenos

#### I.A.1.- Acuerdos de los órganos competentes

Encontrándose en tramitación el hoy vigente Plan General de Málaga (en aprobación provisional aprobada el 14 de agosto de 2008), la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Agencia, en sesión celebrada el 17 de abril de 2009, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos que se transcriben literalmente:

PRIMERO.- Ratificar las escrituras de opción de compra otorgadas los días 16 y 17 de marzo de 2.009 sobre 11 fincas con una superficie total de 2.125.175,8 m<sup>2</sup>s sitas en "Lagar de Oliveros" en el municipio de Málaga, incluidas total o parcialmente en el futuro SUNS-PT.1 " LAGAR DE OLIVEROS" del PGOU de Málaga aprobado provisionalmente, y el pago de las primas por importe de UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (1.241.346,38 euros) más IVA.

SEGUNDO.- Aprobar el ejercicio, de forma individualizada, de dichas opciones, sobre una superficie total estimada de 265.801 m<sup>2</sup>s incluida en el SUNS-PT.1, sobre las fincas expresadas en el acuerdo anterior, libres de cargas y gravámenes, conforme se vayan cumpliendo respecto de cada una de ellas el resto de condiciones pactadas, autorizando una variación de hasta el 10% conforme al resultado del levantamiento topográfico.

TERCERO.- Aprobar un gasto estimado de VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (26.295.340 euros), impuestos excluidos, en diferentes compras, el cual incluye las primas abonadas por las opciones, al que habrá que añadir gastos de Notaría y Registro.

Con posterioridad se efectuó un levantamiento topográfico y se mantuvieron reuniones con los propietarios, procediéndose a cerrar con carácter definitivo la superficie objeto de, en su caso, ejercicio de las opciones de compra otorgadas. La superficie total superaba el 10% autorizado por la Comisión Delegada, motivo por el que se elevó al Consejo de Administración en sesión celebrada el 28 de julio de 2009, propuesta de autorización del ejercicio, de forma individualizada, de las opciones compra otorgadas los días 16 y 17 de marzo de 2.009, sobre una superficie total incluida en el futuro SUNS-PT.1 "LAGAR DE OLIVEROS" del PGOU de Málaga, de 296.508 m<sup>2</sup>s, superficie que representaba un 28% aproximadamente de la superficie total prevista del referido ámbito.

El precio total de la operación aprobado por el Consejo de Administración se elevaba a VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS (28.536.674 euros) y, en su caso, un incremento de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO EUROS (495.154 euros)<sup>1</sup>, impuestos excluidos, precio que

<sup>1</sup>Para el caso de que los propietarios de la finca registral nº 65.703 renunciara a los derechos sobre reparto de aprovechamiento subjetivo y derecho de opción de compra sobre parcelas resultantes, el precio de la compraventa quedaría definitivamente fijado en 112 euros en lugar de los 90 euros inicialmente pactado por m<sup>2</sup> de superficie de la finca registral que se transmite incluida en el sector SUNS PT 1.. Tal renuncia debía comunicarse para ser efectiva como máximo el 4 de septiembre, lo cual se produjo, haciéndose efectivo el pago de los 495.154 euros

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

incluía las primas abonadas por las opciones de compra, esto es, UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (1.241.346,38 euros) más IVA.

Superando los 12.000.000 €, y exigiendo la legislación a la sazón vigente que los gastos iguales o superiores a dicha cantidad fuesen autorizados por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía<sup>2</sup>, el entonces Consejo de Administración condicionó suspensivamente la eficacia del ejercicio de las opciones de compra a que se autorizase el gasto por el Consejo de Gobierno. Esta autorización se produjo en sesión del Consejo de Gobierno de 20 de octubre de 2009.

Todas las opciones de compra se ejercitaron en el año 2009, adquiriéndose 8 fincas registrales con una superficie total de 329.835,65 m<sup>2</sup> s por un importe de 28.679.794,85 € (incluyendo gastos notariales y registrales obtenidos del sistema contable Prinex de la Agencia, partida 01.08). Conforme a la delimitación del Plan General en tramitación, de los suelos adquiridos quedaron comprendidos en el Sector 285.534,47 m<sup>2</sup>s. El Plan General fue probado definitiva el 1 de febrero de 2011 y el Plan Parcial el 30 de abril de 2015, quedando finalmente comprendidos en el sector, de la superficie adquirida, 228.953,88 m<sup>2</sup> s.

Tras la aprobación definitiva del PGOU, Plan Parcial y delimitación de Unidades de Ejecución, la superficie de las fincas adquiridas comprendidas en el sector (228.953,88 m<sup>2</sup> s), queda toda ella en el ámbito de la UE-1 Norte, objeto del presente expediente.

#### I.A.2.- Pactos establecidos en las escrituras de compraventa

Las operaciones de compraventa de suelo se cerraron alcanzando distintos pactos entre las partes vendedoras y adquirente, que despliegan sus efectos a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por ser el hito al que están referenciados, de los que cabe destacar los siguientes:

1.- Pacto de regularización económica en función de la disminución de la superficie definitivamente incorporada al sector, respecto de la que consta en la Escritura de compraventa formalizada.

- Afecta a las registrales 4610, 2645 y 68068, adquiridas al Grupo Prasa, que deviene en obligado al pago
- Diferencia acreditada : 14.627,22 m<sup>2</sup>.
- Precio unidad fijado para la regularización : 90 €/ m<sup>2</sup>
- Total a percibir por AVRA : 1.316.450,70 €

2.- Pacto de regularización económica en función del incremento de la superficie definitivamente incorporada al sector, respecto de la que consta en la Escritura de compraventa formalizada.

- Afecta a las registrales 58852 y 59254, adquiridas la primera a Xanadú P. SLU, Rentalia I.SXXI SLU, C. Lagartijo, Celsa S.A. y Barin C.I. SL y la segunda a Grupo Prasa.
- Diferencia acreditada : 3.847,58 m<sup>2</sup>
- Precio unidad fijado para regularización : 90 €/m<sup>2</sup>
- Total a pagar por AVRA : 392. 379,68.-€

---

<sup>2</sup> El art. 19.1 de la Ley 3/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2009, disponía que era competencia del Consejo de Gobierno la autorización de cualquier tipo de expediente de gastos cuyo importe global fuese igual o superior 12.000.000 €.

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Estos pactos (puntos 1 y 2 anteriores) obedecen a que las compraventas se formalizaron en base a la delimitación del ámbito conforme al Plan General en fase de aprobación provisional, pudiendo variar el mismo en la aprobación definitiva.

La diferencia entre los derechos de cobro frente a las obligaciones de pago en la estimación hecha tras la aprobación definitiva del PGOU, arroja un saldo final a favor de la Agencia de 924.071,02.-€, aún cuando como son operaciones independientes y en algunos casos con interlocutores distintos, este resultado no se obtendrá en un mismo acto y dependerá de lo fructíferas que resulten las gestiones en el momento temporal determinado para llevarse a cabo, un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

3.- Derecho de opción de compra constituido a favor del vendedor sobre la porción del suelo que resulte como suelo no urbanizable, a ejercitar en el plazo de 2 meses desde la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación. Ello, habida cuenta que, determinada la superficie incluida en el ámbito existen varias fincas que no alcanzan la superficie mínima de 30.000 m<sup>2</sup>s, por lo que no se pueden efectuar las correspondientes segregaciones por no superar la superficie mínima de cultivo, por lo que se adquirieron las fincas completas, si bien el precio de la superficie excluida del ámbito se fijó en de 0,1 €/m<sup>2</sup>

- Afecta a las fincas registrales : 58852, 59254, 46210 y 2645
- Se establece un precio de referencia de 0,1 €/m<sup>2</sup>
- Afecta a un total de 36.338,57 m<sup>2</sup>
- Resultado económico, de ejercitarse sobre todas las fincas, a favor de AVRA: 3.633,86€

4.- Derecho de opción de compra constituido a favor del vendedor a ejercitar, en su caso, sobre el 50% del aprovechamiento inicial, sin incrementos, en parcelas resultantes destinadas a vivienda libre y terciario, a razón de 500€/m<sup>2</sup> urbanizado, más incremento IPC construcción y sobre las viviendas protegidas, en este caso, al precio que su normativa reguladora determine, a ejercitar en el plazo de un mes desde la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.

- Afecta a 5 fincas registrales : 50744, 59254, 4610, 2645 y 68068
- Esta cláusula obliga a AVRA a notificar el derecho a sus titulares antes de la libre comercialización de las parcelas de resultado.

5.- Derecho del vendedor a patrimonializar el 50% del incremento del aprovechamiento que pudiera producirse por innovación del planeamiento y durante el plazo de 10 años desde la firma de la Escritura de compraventa, asumiendo cada parte en la misma proporción los costes de urbanización que correspondan a dicho incremento.

- Afecta a las fincas registrales : 50744, 59254, 4610, 2645 y 68068

Respecto de esta cláusula debe advertirse que al haber transcurrido el hito temporal establecido, automáticamente se ha extinguido el derecho referenciado, quedando AVRA liberada para patrimonializar el 100% del incremento del aprovechamiento que pudiera producirse.

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## I.B.- El planeamiento vigente

La hoy vigente Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobada con fecha de 1 de febrero de 2011 (BOJA nº 29 de 10 febrero de 2011), siendo publicadas sus Normas Urbanísticas en BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. Este plan delimita el Sector SUS.PT-5 Lagar de Oliveros.

En desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento – Pleno en sesión de 30 de abril de 2015, se aprueba el Plan Parcial que ordena detalladamente los terrenos. Sus ordenanzas figuran publicadas en el BOP nº 150 de 5 de agosto de 2015.

Conforme a todo ello, las determinaciones urbanísticas básicas aplicables a los terrenos son las siguientes:

Sector Lagar Oliveros	
Calificación	Residencial
Superficie del Sector (m <sup>2</sup> s)	928.716,79
Coeficiente edificabilidad (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	0,50607
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	470.000,00
Aprovechamiento objetivo (uuaa)	1.074.114,50
Aprovechamiento medio (ua/ m <sup>2</sup> s)	0,9559
Aprov. Subjetivo Sector (uuaa)	798.984,34
10% cesión prop. Incluidos en el Sector (uuaa)	88.776,04
Aprov. total por SSGG adscritos al Sector (ua)	186.354,12
Aprov. subj. prop. SSGG adscritos /Exceso de aprovechamiento (uuaa)	184.490,58
10% cesión prop. SSGG adscritos /10% excesos (uuaa)	18.635,41
Nº máximo Vivienda Libre	1.890
Nº máximo Vivienda Protegida	2.754

## I.C.- La gestión y ejecución del planeamiento

### I.C.1.- La delimitación de Unidades de Ejecución y el sistema de actuación

Según hemos ya anunciado, por acuerdo adoptado por Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de Málaga el 24 de junio de 2022 (BOP nº 183 de 23 de septiembre de 2022) se aprobó definitivamente la delimitación de dos unidades de ejecución en el Sector. De ellas, es objeto de este expediente únicamente la denominada “UE 1 Norte”, a la que se asigna el sistema de actuación de compensación. Aun cuando el art 102 LISTA prevé distintas formas de iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, previsiblemente, dado el número de propietarios afectados, habrán de seguirse los trámites previstos por el apartado 1.5 del precepto constituyendo una Junta de Compensación.

Son las determinaciones urbanísticas básicas aplicables a estos terrenos las siguientes:

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	PK2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

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

## II.- Individualización de la actuación

### II.A.- Las previsiones de la normativa propia de la Agencia

El concepto de actuación singularizada lo da el art 72 de Reglamento de Régimen Interior de la Agencia (en adelante RRI)

Art 72. Actuaciones individualizadas.

1. Tendrán la consideración de actuaciones individualizadas en PAIF las que se identifiquen en el programa o subprograma correspondiente, incluido en dicho instrumento de programación o en el Presupuesto de Explotación y Capital que lo acompaña, de tal suerte que se concrete la intervención en sus aspectos de transformación física y jurídica y cuente con testimonio de la constancia de los informes necesarios, en función de su naturaleza, valoración económica, su análisis económico-financiero y de viabilidad.

La aprobación del PAIF llevará consigo la individualización de estas actuaciones a efectos de su gestión en los términos establecidos en el artículo siguiente.

Conforme al art 74 RRI la individualización de una actuación supone *“su dotación de presupuesto y la consiguiente retención del crédito”*

Es atribución del Consejo Rector, conforme al art 11.2.d de sus Estatutos, *“aprobar las actuaciones que se entiendan no individualizadas o especificadas en los PAIF de acuerdo con cuanto al respecto determine el Reglamento de Régimen Interior de la Agencia o fije, en su defecto, el Consejo Rector y siempre en el marco de las limitaciones presupuestarias del PAIF vigente”*.

Por su parte, el artículo 28.1 de la Ley 1/2022, de 27 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2023 dispone que se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente de gastos de consejerías, agencias y consorcios adscritos cuyo importe global sea igual o superior a ocho millones de euros (8.000.000 €) Así mismo, el art 3, apartado I.1 de la Resolución de 6 de abril de 2021, de la Intervención General de la Junta de Andalucía, establece que *“se someterán a fiscalización previa de la autorización del gasto, conforme al artículo 90 del TRLGHJA, los expedientes de gasto que requieran autorización previa del Consejo de Gobierno...”*.

La competencia para elevar propuestas de autorización de gastos al Consejo de Gobierno la atribuye el art 11.2.f) de los Estatutos de la Agencia, igualmente, a su Consejo Rector previendo la

elevación de la propuesta a la Consejería a la que se encuentre adscrita la Agencia cuando, según la normativa vigente, la aprobación o autorización sea competencia del Consejo de Gobierno.

## II.B.- Los costes de la actuación

### II.B.1.- Los costes de obtención de suelo.

Las concretas fincas adquiridas, acuerdos alcanzados respecto de éstas y resultados a fecha actual son los siguientes:

- Superficies de las fincas adquiridas incluidas en el ámbito del PGOU en tramitación: 285.534,47 m<sup>2</sup>s
- Precio de las fincas adquiridas 28.679.794,85 €, incluidos gastos notariales y registrales.
- Superficie de las fincas adquiridas comprendidas en el sector aprobado 228.953,88 m<sup>2</sup>s.
- Compensaciones económicas previstas a favor de AVRA, a materializar tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, 924.071,02.-€ (pactos 1 y 2 del apartado II. A. b) de la presente Memoria).
- El resultado del ejercicio de las opciones indicadas en los pactos 3 y 4 del apartado II. A. b) de la presente Memoria se conocerá una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación.

### II.B.2.- Los gastos de de la actuación.

Los costes de urbanización, para la UE- 1 Norte, según informe técnico de la Dirección Provincial, vienen determinado en el documento de delimitación de las 2 unidades. Dado que se basa en estimaciones iniciales, se incluye además un 10% de imprevistos para las obras, así como tasas y Gerencia, ascendiendo los mismos para la UE-1, a un total previsto de 53.545.334, 50 € y para la UE-2, a 50.761.871,54 €.

Teniendo en cuenta que la UE-2 Sur ya cuenta con las Bases y Estatutos para constituir la Junta de Compensación en aprobación inicial, el informe técnico parte de la hipótesis de que se ejecute primero la UE-2.

Atendiendo a los datos obrantes en la tabla de gastos de urbanización, reflejamos en la siguiente tabla los gastos que comportan las obras a ejecutar en cada Unidad de Ejecución (columna 1), el aprovechamiento a materializar en cada una de ellas (columna 2), el porcentaje que dicho aprovechamiento representa respecto del total del sector (columna 3) y la distribución proporcional de los gastos de urbanización totales del Sector conforme a los porcentajes calculados (columna 4)

	1 Gastos	2 UUAA	3 Porcentaje Aprovech	4 Gastos según porcentaje	5 Gastos a compensar
UE 1	53.545.334,50	574.405,10	53,8995	56.221.075,59	2.675.741,09
UE 2	50.761.871,54	491.291,18	46,1005	48.086.130,45	-2.675.741,09
Total	104.307.206,04	1.065.696,28	100,00	104.307.206,04	0,00

Según resulta de la comparación de las columnas 1 y 4, hay una diferencia entre los gastos que suponen las obras a ejecutar en cada Unidad de Ejecución y los que resultan de la distribución proporcional de gastos conforme al aprovechamiento que se materializa en cada Unidad de Ejecución. Esta diferencia, que reflejamos en la columna 5, es la cantidad en que se concretan las compensaciones que han de producirse en aplicación de los criterios que dispone el documento de delimitación de Unidades de Ejecución aprobado con fecha de 24 de junio de 2022. Dicha compensación supone que los propietarios de la UE 1 hayan de abonar 2.675.741,09 € a los de la UE 2.

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Los costes de urbanización de AVRA en la UE-1 serian los resultantes de aplicar el porcentaje en gastos de urbanización de AVRA  $(38,10150\%/56.221.075,04\text{€})= 21.421.078,26 \text{€}$ .

En todo caso, los costes de AVRA en una hipótesis 2 (caso de que se ejecute primero la unidad 1), es el mismo que en la hipótesis anterior, solo que varían los conceptos de costes de urbanización y el concepto de compensación al sector UE-2; pero los costes de urbanización pendientes totales serian los mismos, 21.421.078,26 €

El coste total previsto de la actuación (incluyendo costes de suelo, costes de urbanización, 1% reserva cultural al que se alude en el apartado siguiente, IBI y mantenimiento de los solares) para AVRA es de 50.300.504,83 €, de los cuales quedarían por ejecutar 21.563.610,64 €, -21.503.610,64 €<sup>3</sup> es inversión y el resto IBI's y mantenimiento -. Tanto el IBI como los gastos de mantenimiento van con cargo a los gastos generales de la Agencia.

El cronograma de inversión pendiente (a efectos del documento contable RC) incorporado al informe técnico de la Dirección Provincial contempla la siguiente inversión:

	AÑOS ANTERIORES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Siguientes
<b>TOTAL GASTOS</b>	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
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	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*

\* Si se suma IBI's más mantenimiento pendiente arroja el importe de gasto total de 50.300.504,83 €.

### II.B.3.- Inversiones Culturales

Conforme al art. 84.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, *"en toda obra pública, financiada total o parcialmente, por la Administración de la Junta de Andalucía, cuyo presupuesto exceda de un millón de euros, se incluirá una partida equivalente al menos al 1 por ciento de la aportación autonómica destinada a obras de conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico Andaluz."*

En el presente supuesto, la contratación de las obras la llevará a efecto la Junta de Compensación que se constituya. Será en este momento cuando habrá de solicitarse el certificado que prevé el art. 94.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, que aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en la parte financiada por la Agencia, el cual, una vez obtenido, habrá de incorporarse al expediente con carácter previo a su aprobación.

### II.C.- La participación en beneficios y cargas de la Agencia

La totalidad de los terrenos adquiridos por la Agencia se localizan en la UE 1 Norte, tienen una superficie total comprendida en dicha unidad de 228.953,88 m<sup>2</sup>s. Conforme a ello, la participación en beneficios y cargas resulta de la siguiente tabla:

\_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Los 21.503.610,64 € incluyen los 21.421.078,26 € mas el 1% cultural previsto en el art. 84.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN EN 2 UES Promovida por CASTILLO DE ZIGAL S.L					
UE-1 NORTE PROPUESTA		AM=0,9559		PARTICIPACIÓN	BENEFICIOS Y CARGAS
Propietarios de Suelo Inicial Con Derecho Aprovechamiento	M2 SUELO INICIAL (Con Aprob)	% s/Suelo Aportado	sup APROVECH. uuaa	% GASTOS	% BENEFICIO
AVRA	228.953,88	42,97%	196.971,31	38,1015%	34,2914%
RESTO	303.889,22	57,03%	261.438,93	50,5719%	45,5147%
TOTAL PROPIETARIOS SUELO	532.843,10	100,00%	458.410,25	88,6734%	79,8061%
Sistemas Generales Adscritos a Exceso			58.554,34	11,33%	10,1939%
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO APROPIABLE			516.964,59	100,00%	90,0000%
CESIÓN 10% AL AYTO A. MEDIO(lucrativo)		PROPIETARIOS	50.934,47	0,00%	8,8673%
		SG. ADSCRITOS	6.506,04	0,00%	1,1327%
TOTAL CESIÓN APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO			57.440,51	0,00%	10,0000%
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNIDAD URBANÍSTICA			574.405,10		100,00%

El reparto de m2t en la UE-1 según la ordenación del sector es el siguiente:

REPARTO M2 T Y VIVIENDAS VPO Y LIBRES UE-1 NORTE		
UAS	TERCIARIO	35.751,79
	COMERCIAL P.B	8.078,40
	VDA. LIBRE	400.195,46
	VDA. VPO	130.379,46
	TOTAL	574.405,10
M² T	TERCIARIO	11.957,12
	COMERCIAL P.B.	4.039,20
	VDA. LIBRE	111.786,44
	VDA. VPO	130.379,46
	TOTAL	258.162,22
VIVIENDAS	LIBRE	1.173,00
	VPO	1.633,00

En la hipótesis de que se adjudiquen parcelas de todos los usos en proporción al % de participación en beneficios, la adjudicación en el Proyecto de Reparcelación quedaría de la siguiente manera:

PARTICIPACIÓN AVRA EN BENEFICIOS 34,2914% DE LA UE-1 NORTE			
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
	88.527,33	196.971,31	962,00

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### III.- La necesidad de someter la autorización del gasto al Consejo de Gobierno

El artículo 28.1 de la Ley 1/2022, de 27 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2023 dispone que se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente de gastos de consejerías, agencias y consorcios adscritos cuyo importe global sea igual o superior a ocho millones de euros (8.000.000 €), correspondiendo al Consejo Rector de la Agencia elevar la propuesta de autorización de dicho gasto conforme al art 11.2.f de sus Estatutos. Así mismo indica que el art 3, apartado I.1 de la Resolución de 6 de abril de 2021, de la Intervención General de la Junta de Andalucía, establece que “se someterán a fiscalización previa de la autorización del gasto, conforme al artículo 90 del TRLGHJA, los expedientes de gasto que requieran autorización previa del Consejo de Gobierno...”.

### IV.- El expediente sometido al Consejo Rector de la Agencia y la fiscalización previa del gasto

De conformidad con la previsión de los artículos 11.2.d) y f) de los Estatutos de la Agencia, y artículos 72 y 74 a 77 de su Reglamento de Régimen Interior fue elevado al Consejo Rector de la Agencia el correspondiente expediente que fue tratado en la sesión de 26 de octubre de 2023 adoptándose los siguientes acuerdos:

Primero.- Tomar conocimiento de la propuesta de Individualización de la actuación “UE-1 Norte del Plan Parcial PT-5 “Lagar de Oliveros” en Málaga, de uso residencial, con el siguiente contenido:

El coste total previsto de la actuación (incluyendo costes de suelo, costes de urbanización, 1% reserva cultural, IBI y mantenimiento de los solares) para AVRA es de 50.300.504,83 €, de los cuales quedarían por ejecutar 21.563.610,64 € -21.503.610,64 € es inversión y el resto IBI´s y mantenimiento-. La participación en los gastos de urbanización es del 38,1015%.

La participación en beneficios de la Agencia es del 34,2914% con aprovechamiento de todos los usos previstos en el Plan Parcial de 88.527,33 m<sup>2</sup> t (de los cuales 83.541,98 m<sup>2</sup> t son de uso residencial -con capacidad para la construcción de 560 viviendas sometidas a regimenes de protección pública y 402 viviendas libres- y el resto terciario).

De los informes obrantes en el expediente resulta que el valor del aprovechamiento total de la Agencia, considerando las obras de urbanización terminadas, oscila entre 28.731.201,98€ o 23.514.551,56 € dependiendo de que las parcelas destinadas a vivienda protegida se vinculen a Precio Limitado o Régimen General, todo ello aplicando los precios de referencia establecidos en el Decreto 91/2020 de 30 de junio que aprueba el Plan VIVE andaluz.

Segundo.- Iniciar el expediente de gasto correspondiente a la inversión a asumir por la Agencia en la actuación, por un importe de 21.503.610,64 €, IVA excluido, sometiéndolo a la fiscalización previa de la Intervención General, conforme a su Resolución de 6 abril de 2021.

Tercero.- Elevar a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda el expediente de gasto, de ser favorable la fiscalización previa, para su autorización por el Consejo de Gobierno.

Cuarto.- Facultar, indistintamente, a la Directora General y al Director Provincial de la Agencia en Málaga para otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la ejecución de los anteriores acuerdos.

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

En observancia de dicho acuerdo fue iniciado el correspondiente expediente de gasto sometiéndose éste a la fiscalización previa de la Intervención General. Con fecha de 28 de noviembre de 2023, dicha Intervención ha emitido informe “de conformidad con arreglo a los artículos 90.1 del TRLGHP y 33 del ROFIGJA” procediendo, en consecuencia elevar a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda el expediente de gasto para su autorización por el Consejo de Gobierno.

LA DIRECTORA GENERAL  
Fdo.: Susana Cayuelas Porras

FIRMADO POR	SUSANA ROCIO CAYUELAS PORRAS	05/12/2023	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmLMB8TH6JPYRHUYD67MT9XUJSY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	