



Excmo. Ayuntamiento
Antequera

LICENCIAS DE OBRAS

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 16 de junio de 2025, se ha resuelto:

8.- APROBACION INICIAL DE LA BASES DE ACTUACION Y ESTATUTOS DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN SECTOR S SUP CLAA-CENTRO LOGÍSTICO ANTEQUERA- DEL P.G.O.U. DE ANTEQUERA. EXP. 2024-BASEST000002.

Vistas la instancia con número de registro REGE25e00009399657 de fecha 10 de febrero de 2025, presentada por D. Carlos Francisco Hidalgo Muñoz en representación de Riego Verde S.A., entidad que asume la Presidencia de la COMUNIDAD DE GESTIÓN DEL CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA 1ª FASE, en virtud de acuerdo de la Asamblea General celebrada el 28 de mayo de 2024, solicitando tener por presentado documentación modificada según requerimiento municipal; para proceder a la aprobación inicial de las bases de actuación del Sistema de Compensación del Sector SUP CLAA "CENTRO LOGÍSTICO ANTEQUERA" del PGOU de Antequera, por el procedimiento simplificado, en sustitución del sistema de compensación de propietario único anteriormente establecido.

Junto con la solicitud presenta:

BASES DE ACTUACIÓN (fecha 2025) CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA (1ª FASE) DEL P.G.O.U. DE ANTEQUERA (MÁLAGA).
PLANNING DE OBRA

FUNDAMENTOS DE HECHOS

PRIMERO. - Constan en el expediente los siguientes

ANTECEDENTES:

Solicitud de fecha 1 de junio de 2024 para cambio de modalidad del sistema de compensación pasando de propietario único a simplificado. Junto con la solicitud aportó:

- ACTA DE LA SESIÓN DE LA ASAMBLEA CONSTITUYENTE DE LA COMUNIDAD DE GESTIÓN DEL SECTOR CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA (1ª FASE) DEL PGOU DE ANTEQUERA, CELEBRADA EN ANTEQUERA EL 18 DE ENERO DE 2024.
- Acta protocolización DE COMUNIDAD DE GESTIÓN DEL SECTOR CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA (1ª FASE) DEL PGOU DE ANTEQUERA"
- BASES DE ACTUACIÓN (fecha 2024) CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA (1ª FASE) DEL P.G.O.U. DE ANTEQUERA (MÁLAGA).
- DECLARACIÓN JURADA DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y TÉCNICA DE LA INICIATIVA
- Solicitud del establecimiento del Sistema de Compensación del Sector SUP CLAA "CENTRO LOGÍSTICO ANTEQUERA" del PGOU de Antequera, por el procedimiento simplificado, en donde se incluye Enlace de descarga Proyecto de Culminación de la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/06/2025 12:01:22

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000043
Fecha: 12/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Urbanización Fase 1 del Centro Logístico de Antequera redactado por el Arquitecto D. Carlos Araujo Trigo y el Ingeniero de Caminos D. José Antonio Jáimez Muñoz.

SEGUNDO. - El 24 de enero de 2025 se emite informe técnico del área de Planeamiento en el que se refleja:

Consta en el expediente que se han emitido los siguientes informes en relación con dicha solicitud:

- Informe emitido por los servicios jurídicos el 1 de julio de 2024 en el que se concluye: El documento de “Bases de actuación Centro Logístico de Antequera (1ª fase) del P.G.O.U de Antequera”, desde el punto de vista jurídico se ajusta al contenido del artículo 214 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de la LISTA con las objeciones y observaciones que se contienen en el presente informe que quedará a su vez a expensas de lo que resulte del informe técnico Municipal.

Las objeciones y observaciones a las que se refiere son:

a) Presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

- Con carácter previo a la aprobación inicial deberá emitirse informe técnico al objeto de contrastar el desglose de partidas presupuestarias que indica la base primera.

b) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

- En relación a la base segunda, en el informe técnico deberá informarse si a la vista de la situación preexistente urbanizatoria, los plazos de ejecución se ajustan a lo propuesto.

c) Valoración de la unidad de aprovechamiento.

- Deberá analizarse mediante informe técnico o económico si la cantidad de 123,26€ resulta adecuado conforme a los precios de mercado.

...

g) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa.

-Deberá contrastarse si la oferta por unidad de aprovechamiento es adecuada al precio de mercado como ya se ha referido anteriormente. ...

h) Oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/06/2025 12:01:22

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000043
Fecha: 12/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

-Base quinta: Igual que lo anterior, contrastar en informe técnico o económico si la cantidad de 123,26 por unidad de aprovechamiento a efectos de compensar los gastos de urbanización y gestión es una cantidad razonable conforme a precio de mercado.

...

j) Plazos y forma en la que deberán abonarse los gastos de urbanización.

-En relación a la Base octava, en principio la advertencia de que “se aplicará al principal de la deuda el interés legal incrementado en 4 puntos en caso de que no efectuase el pago en el plazo establecido en dicho requerimiento”, resulta extralimitado, no debería exceder del interés procesal que es el interés legal incrementado en 2 puntos, en consecuencia, se deberá subsanar ese extremo.

- Informe emitido por los servicios técnicos de fecha 27/12/2024 en relación con el documento aportado de “Culminación de la urbanización Fase 1 Existente Centro logístico de Antequera”.

Dicha documentación se ha tramitado en el expediente municipal PROYU00001_2024, constando varias solicitudes de aportación de documentación para finalmente emitirse el citado informe en el que se concluye que:

Se comprueba que en el proyecto “Culminación de la urbanización Fase 1 Existente Centro logístico de Antequera” presentado se tratan aquellas deficiencias reflejadas en los informes técnicos que sirvieron para la incautación de los avales por no poderse recibir las obras de urbanización, aportando propuestas de actuación que deberán complementarse con las de las obras de conexión de abastecimiento y las actuaciones de mantenimiento/repación de las zonas verdes, y aportando un planning con un plazo de ejecución de ocho meses.

Una vez concluidas las obras se deberá emitir certificado final de obra firmado por técnico competente, en la que se refleje la correcta reparación de las patologías, así como justificación de aquellas modificaciones de obra, no de ordenación, respecto del Proyecto de Urbanización Aprobado, que reflejen que la obra está en condiciones óptimas de uso, seguridad y ornato.

El presupuesto aportado en el documento debe considerarse como parcial, a falta de la conexión exterior de la red de abastecimiento y de las actuaciones de mantenimiento/repación de zonas verdes, siendo por tanto meramente orientativo, debiendo el promotor asumir los costes necesarios para completar la reparación completa del sector y la conexión exterior de todos los servicios.

Estas cuestiones se comprobarán y certificarán por el técnico director de la obra para que, en la visita que los servicios técnicos municipales realicen, se compruebe definitivamente que la totalidad de los bienes a entregar se encuentran en correcto estado para su funcionamiento y puesta en marcha.

El informe de fecha 24/01/2025 concluye que:

Para continuar con el trámite y proceder a la aprobación inicial de las Bases, se deberán aportar incorporando las cuestiones antes reseñadas, que son:

CSV: 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/06/2025 12:01:22

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000043
Fecha: 12/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Base primera:

Actualizar el presupuesto de la ejecución de la urbanización a lo reflejado en la última versión del proyecto de Culminación de la urbanización Fase 1 Existente Centro logístico de Antequera, añadiendo además el párrafo reflejado en el informe técnico emitido al efecto:

El presupuesto aportado en el documento debe considerarse como parcial, a falta de la conexión exterior de la red de abastecimiento y de las actuaciones de mantenimiento/repación de zonas verdes, siendo por tanto meramente orientativo, debiendo el promotor asumir los costes necesarios para completar la reparación completa del sector y la conexión exterior de todos los servicios.

Base segunda:

Actualizar el plazo de la ejecución de la urbanización a lo reflejado en la última versión del proyecto de Culminación de la urbanización Fase 1 Existente Centro logístico de Antequera, incorporando el organigrama del plan de ejecución de obra actualizado y que sea visible.

Base octava:

Se debe modificar en consonancia con lo reflejado en el informe jurídico que considera que: la advertencia de que “se aplicará al principal de la deuda el interés legal incrementado en 4 puntos en caso de que no efectuase el pago en el plazo establecido en dicho requerimiento”, resulta extralimitado, no debería exceder del interés procesal que es el interés legal incrementado en 2 puntos, en consecuencia, se deberá subsanar ese extremo.

TERCERO. - El 3/03/2025 se emite informe por parte de los servicios técnicos municipales en el que se concluye que:

Se comprueba que se han subsanado los aspectos reflejados en el informe emitido con anterioridad, y en particular:

- Respecto de la base primera:

Se recoge un presupuesto de ejecución material de 3.527.868,36€ para un total, IVA incluido, de 4.268.720,72€.

Se comprueba coincidente con el reflejado en la última versión del documento técnico presentado de Culminación de la urbanización Fase 1 Existente Centro logístico de Antequera.

- Respecto de la base segunda:

Se aporta Planning de obra modificado coincidente con el reflejado en la última versión del documento técnico presentado de Culminación de la urbanización Fase 1 Existente Centro logístico de Antequera.

Se establece un plazo de ejecución de ocho meses.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/06/2025 12:01:22

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000043
Fecha: 12/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

- Respecto de la Base octava:

Se modifica la redacción de la Base octava, debiendo ser objeto de informe jurídico.

Conclusión:

A la vista de la documentación aportada, se emite informe favorable a los aspectos técnicos incluidos en la documentación de BASES DE ACTUACIÓN (fecha 2025) CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA (1ª FASE) DEL P.G.O.U. DE ANTEQUERA (MÁLAGA).

Se deberá emitir informe de los servicios jurídicos respecto para continuar con el trámite.

CUARTO. - Resultando que con fecha 24 de abril de 2025 se informa por la TAG de Urbanismo, en el que, es su punto primero establece que:

Primero. - Mediante informe jurídico emitido con fecha 1 de julio de 2024 se indicó en el apartado j) en relación a la Base octava, que en principio la advertencia de que “se aplicará al principal de la deuda el interés legal incrementado en 4 puntos en caso de que no efectuase el pago en el plazo establecido en dicho requerimiento”, resulta extralimitado, no debería exceder del interés procesal que es el interés legal incrementado en 2 puntos, en consecuencia, se deberá subsanar ese extremo.

A la vista del nuevo documento registrado bajo el nº 2025 3750 de fecha 11 de febrero de 2025, denominado BASES DE ACTUACIÓN CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA (1ª FASE) DEL P.G.O.U. DE ANTEQUERA (MÁLAGA), se verifica que se ha subsanado ese aspecto con la siguiente redacción: “(...) advirtiendo que se aplicará al principal de la deuda el interés legal incrementado en 2 puntos en caso de que no se efectuase el pago en el plazo establecido en dicho requerimiento.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Según se refleja en el informe jurídico emitido de fecha 24 de abril de 2025:

La regulación detallada del procedimiento lo establece el artículo 215 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, que a tal efecto establece que en el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, en este caso la Junta de Gobierno Local por delegación en virtud de resolución nº 2025/000452, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.

b) Aprobación inicial de las bases de actuación de transformación urbanística.

Con la aprobación inicial de las bases de actuación, se acordará someter a información pública y a audiencia de los interesados que no hayan suscrito la iniciativa, por plazo mínimo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/06/2025 12:01:22

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000043
Fecha: 12/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación.

El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2:

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- d) Identidad del promotor.
- e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

Informadas las alegaciones en su caso, el órgano competente aprobará definitivamente las bases de actuación, notificándose a los propietarios y demás interesados del ámbito y se publicará la resolución en el Boletín Oficial de la provincia a efectos de su general conocimiento.

SEGUNDO. - El artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en su punto 3 respecto de la función de asesoramiento legal preceptivo comprende:

...

7.º Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Y se refleja en el punto 4 que:

La emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.

Vista la nota de conformidad emitida por el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Antequera de fecha 05 de junio de 2025 donde pone de manifiesto que, visto el expediente tramitado, visto el informe jurídico favorable, cuyo código de verificación queda arriba citado, emitido por la TAG responsable de la Unidad, emito la presente nota de conformidad con el



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/06/2025 12:01:22

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000043
Fecha: 12/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

mismo, quedando evacuado favorablemente el preceptivo informe que la ley asigna al Secretario del Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, vista la documentación obrante en el expediente, así como los informes emitidos, la Presidencia propone la adopción del oportuno acuerdo.

Vista la propuesta de la Presidencia, visto el expediente tramitado, vistos los informes emitidos, no produciéndose intervenciones ni deliberaciones y sin voto particular alguno, la Junta de Gobierno Local en votación ordinaria y por unanimidad de los ocho miembros corporativos asistentes a la sesión, que son la totalidad que legalmente la integran, acuerda:

- 1º. Aprobación inicial de las BASES DE ACTUACIÓN (fecha 2025) CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA (1ª FASE) DEL P.G.O.U. DE ANTEQUERA (MÁLAGA) para la sustitución de la modalidad del sistema de compensación de propietario único anteriormente establecido por el procedimiento simplificado.
- 2º. Someter a información pública y audiencia de los interesados que no hayan suscrito la iniciativa por plazo de 20 días conforme al art 215 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/201, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, mediante anuncio en Boletín Oficial de la provincia de Málaga y en el portal web municipal. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.
- 3º. Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente administrativo.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos.

Antequera, a la fecha de la firma digital.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/06/2025 12:01:22

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000043
Fecha: 12/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F85BD00V3U7M6J2Q7F7

