



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Expte.: 2026/18484F Escritura de Compensación del AR 3.07 "VILLA PINEDA"

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA AR 3.07 "VILLA PINEDA", APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA Y LIQUIDACIÓN DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN

LA ALCALDESA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de junio de 2020 se acuerda la Aprobación Definitiva de la escritura de constitución de la junta de compensación del área de reforma AR 3.07 "villa Pineda", aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta y liquidación del sistema de cooperación, cuyo texto íntegro es el siguiente:

"Visto expediente núm. 2026/18484F de Urbanismo relativo a la aprobación de la Escritura de constitución de la Junta de Compensación del Área de Reforma AR 3.07 "Villa Pineda", aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta y liquidación del sistema de cooperación.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 12 de noviembre de 2024, una serie de titulares de la unidad de ejecución señalada en el encabezado, presentaron escrito en el que solicitan al Ayuntamiento el cambio de sistema de ejecución establecido para el A.R. 3.07 "Villa Pineda", pasando de cooperación a compensación. Tramitado, bajo expte. 16110/2024, el convenio para la ejecución del sistema, el mismo quedó aprobado por acuerdo núm. 315 de la Junta de Gobierno Local de 21 de marzo de 2025. El convenio se firmó el 4 de junio de 2025.

II.- Al amparo de las determinaciones incluidas en el convenio señalado, el 17 de julio de 2025, Don #Matías Miguel García Frasset, presentó, por la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Granada, instancia en la que solicitaba la tramitación de la iniciativa del Área de Reforma 3.07 "Villa Pineda".

III.- Por decreto del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias de 18 de agosto de 2025, se procedió a la aprobación inicial de los citados Estatutos y Bases. En la resolución se instó a mercantiles LOSADA SAN ROMÁN, S.L., ALUZAR INVERSIONES, S.L. MOARMI, S.L. y PLAYFUL WORLD, S.L.U, para que, durante el plazo de información pública y audiencia a interesados practiquen las subsanaciones/aclaraciones requeridas, aportando la documentación y garantías señaladas en el cuerpo de dicha resolución.

IV.- El 20 de noviembre de 2025, los promotores de la actuación presentaron nuevo documento de Estatutos y Bases, y una serie de documentación que la acompañaba, a los efectos de continuar con la tramitación del expediente.

V.- El 11 de febrero de 2026, se resolvió, por decreto, requerir a los promotores de la actuación para que otorgaran escritura de constitución de Entidad Urbanística colaboradora (Junta de Compensación). La constitución se produjo mediante escritura otorgada el 4 de marzo de 2026, ante el notario don Álvaro Rodríguez Espinosa, bajo el núm. 566 de su protocolo.

El 20 de abril de 2026, el Secretario de la Juntad de Compensación aportó copia de la escritura anteriormente indicada a los efectos de continuar la tramitación hasta su aprobación e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas.

A los antecedentes antes indicados, le son de aplicación, los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La ejecución del A.R. 3.07 “Villa Pineda” requiere cumplir con los presupuestos de la actividad de ejecución urbanística prevista en el art. 90 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), como son contar con el documento de ordenación urbanística aprobado, y con la unidad de ejecución delimitada. Ambos presupuestos se cumplen con la aprobación del estudio de detalle, que, tramitado bajo el núm. de expte. 4067/2002 de la Subdirección de Planeamiento, fue aprobado por acuerdo Plenario de 29 de julio de 2005 (B.O.P núm. 191 de 6 de octubre de 2005).

A nivel de gestión, el A.R. cuenta con un Convenio Urbanístico para la ejecución de la misma. Tramitado, bajo expte. 16110/2024, el convenio para la ejecución del sistema quedó aprobado bajo acuerdo núm. 315 de la Junta de Gobierno Local de 21 de marzo de 2025. El convenio se firmó el 4 de junio de 2025, reconociendo los titulares indicados en los antecedentes, su voluntad en asumir de nuevo la responsabilidad asociada a la gestión del desarrollo urbanístico pendiente a través del sistema de compensación por gestión directa.

Segundo.- La tramitación de la aprobación de la escritura de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras en general, viene establecida en el art. 132 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 (R.LISTA). Este artículo se complementa, para las Juntas de Compensación, con lo establecido en el art. 219 del mismo texto legal.

Tercero.- El 11 de febrero de 2026, los promotores de la actuación y el Excmo. Ayuntamiento de Granada, otorgaron ante el notario de Granada Don Álvaro Rodríguez Espinosa, bajo el núm. 566 de su protocolo, escritura de constitución de Junta de Compensación del A.R. 3.07 “Villa Pineda”.

Cuarto.- Presentado el documento público antes indicado, por parte del Ayuntamiento de Granada, en su condición de administración actuante, se ha procedido al análisis de los mismos, concluyendo que cumplen con los requisitos establecidos en el art. 132.6 del R.LISTA.

En cuanto a los Estatutos y Bases, los mismos también cumplen con el contenido establecidos en los arts. 131.4 y 218 del R.LISTA respectivamente.

Procede pues, conforme al procedimiento establecido en el art. 132.7 del R.LISTA aprobar tanto la escritura de constitución de la Junta de Compensación, como definitivamente sus Estatutos y Bases de actuación.

Quinto.- En cuanto al procedimiento de Garantía [art. 217. 2 c) R.LISTA], los promotores de la actuación han depositado las garantías requeridas, que en su totalidad ascienden a 94.913,57 €.

Sexto.- Toda vez que los titulares y promotores de la actuación han aportado los documentos establecidos en la LISTA y su Reglamento de desarrollo, y que procede la aprobación de los mismos, procede levantar la suspensión del art. 22.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, acordada en el decreto de 11 de febrero de 2026.

Séptimo.- Con carácter previo a la adopción del presente acuerdo, y como se ha indicado anteriormente, el sistema, previo cambio, se ha desarrollado por cooperación. A tal efecto es necesario que de forma paralela se proceda a la liquidación económica del sistema de actuación público.

Por acuerdo núm. 126 de la Junta de Gobierno Local de 4 de febrero de 2022 se aprobaron una serie de liquidaciones a los propietarios con obligación de pago de gastos de urbanización en la unidad de ejecución. Este acuerdo fue modificado por otro (núm. 805) del mismo órgano colegiado de 1 de julio de 2022. De este último resultó la liquidación de la derrama 1, que fue girada a los titulares con obligación a pago. De la totalidad de las mismas, y una vez consultada con la Agencia Municipal Tributaria, dos de ellas no quedaron abonadas:

1. Liquidación 217-002-2022-000827539-6 (derrama 1) a la mercantil PROJIMOSA, S.L. (B18400481), por importe de 110.151,67 € de principal, más 23.131,85 € en concepto de IVA, lo que hace un total de 133.283,52 €.
2. Liquidación 217-002-2022-000825066-4 (derrama 1) a la mercantil AUTOCOGRA, S.L. (B18089870), por importe de 13.596,47 € de principal, más 2.855,26 € en concepto de IVA, lo que hace un total de 16.451,73 €.

De los titulares antes relacionados:

- PROJIMOSA, S.L. ha quedado sustituido, con inscripción en el Registro de la Propiedad por la mercantil ALUZAR, S.L.

- AUTOCOGRA, S.L. Obra en el expediente escrito de 27 de mayo de 2026 de la mercantil SAJIVA 2000, S.L., al que acompaña documento suscrito el 20 de mayo de 2021 por dicha mercantil y AUTOCOGRA, S.L., en el que indican su voluntad de que SAJIVA 2000, S.L. se haga cargo de los gastos de urbanización que se generen en el A.R. 3.07 "Villa Pineda". La Junta de Compensación es conocedora de la situación antes relatada, toda vez que se dio cuenta de la misma en la Asamblea General de 28 de mayo de 2026.

La transmisión de la cuota de PROJIMOSA, S.L. queda sujeta al principio de subrogación de beneficios y cargas que rigen los procedimientos de transformación urbanística, tal y como establece el art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Procede, a tenor de lo anterior, anular las liquidaciones a las que se ha hecho referencia (PROJIMOSA, S.L. y AUTOCOGRA, S.L.), girando nuevas a las mercantiles que han sustituido en la obligación de pago a las anteriores (ALUZAR, S.L. y SAJIVA 2000, S.L., respectivamente), lo que permitirá la liquidación del sistema de cooperación, y su sustitución por el de compensación.

La propuesta ha sido fiscalizada por la intervención municipal en fecha 18/06/2026, con nº de referencia 2026/477 y con resultado Fiscalización de conformidad.

Por todo ello, a propuesta del Teniente de Alcalde de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, la Junta de Gobierno Local **acuerda:**

Primero: Levantar la suspensión del plazo de tres meses dado en el art. 132.8 del R.LISTA resuelto en el decreto de 11 de febrero de 2026.

Segundo: Liquidar el sistema de cooperación en los términos advertidos en el cuerpo del presente, procediendo a:

- Descargar de ejecutiva y anular la Liquidación 217-002-2022-000827539-6 (derrama 1) a la mercantil PROJIMOSA, S.L. (B-18400481), girando nueva liquidación a ALUZAR, S.L. por el mismo concepto, por importe de CIENTO DIEZ MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (**110.151,67 €**) de principal, más VEINTITRÉS MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (**23.131,85 €**) en concepto de IVA, lo que hace un total de CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (**133.283,52 €**), la cual acompañará a la notificación del presente acuerdo.

- Descargar de ejecutiva y anular Liquidación 217-002-2022-000825066-4 (derrama 1) a la mercantil AUTOCOGRA, S.L. (B-18089870), girando nueva liquidación a SAJIVA 2000, S.L. por el mismo concepto, por importe de TRECE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (**13.596,47 €**) de principal, más DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTOS Y CINCO EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS (**2.855,26 €**) en concepto de IVA, lo que hace un total de DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (**16.451,73 €**), la cual acompañará a la notificación del presente acuerdo.

Tercero: Aprobar la escritura de constitución de la Junta de Compensación del AR 3.07 "Villa Pineda", otorgada ante el notario de Granada, Don Álvaro Rodríguez Espinosa, bajo el núm. 566 de su protocolo.

Cuarto: Aprobar definitivamente los estatutos y bases de actuación, procediendo a la publicación de los mismos en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

Quinto: Proceder, de oficio, a la inscripción de la Junta de Compensación del AR 3.07 "Villa Pineda", en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

Sexto: Notificar a la Junta de Compensación y demás interesados en el expediente, así como a la Agencia Municipal Tributaria. "

De conformidad con el **Art. 124** de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Junio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LRJCA), contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá

interponerse **Recurso Contencioso-Administrativo**, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el **plazo de dos meses** desde el día siguiente a su notificación.

No obstante, el interesado podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente, entre ellos el **Recurso Potestativo de Reposición** ante la Junta de Gobierno Local, en el **plazo de un mes**, contado igualmente desde el día siguiente a la notificación del presente Acuerdo, en cuyo caso no podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta la resolución expresa o desestimación presunta de aquel con arreglo a lo dispuesto en el **Art. 123.2** de la Ley 39/2015.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

En Granada, en la fecha abajo indicada

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS.

Fdo. Electrónicamente: Enrique Catalina Carmona