



Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

EXPTE. JGL/2024/13

MINUTA DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, EL DÍA VEINTIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO

MIEMBROS ASISTENTES:

Alcaldesa-Presidente

Doña Vanesa Belén Martín Herrera.

TENIENTES ALCALDES

**Don Rayco Padilla Cubas
Doña Almudena Hernández Rodríguez
Doña Catalina Sánchez Ramírez
Don Francisco Javier Espino Espino
Don Martín Manuel García Cabrera**

MIEMBROS NO ASISTENTES:

Don Sebastián Domingo Suárez Trujillo

Don Manuel Jesús Afonso Hernández, secretario general accidental (Resolución de 19/08/2014, nº 576 de la Dirección General de la Función Pública).

En la Villa de Ingenio, siendo **las ocho horas y treinta minutos, del veintiocho de junio de dos mil veinticuatro**, se reunieron en la Sala de Juntas de las Casas Consistoriales, los señores anteriormente expresados, en primera convocatoria, bajo la **presidencia de doña Vanesa Belén Martín Herrera, alcaldesa-presidente, y con asistencia de don Manuel Jesús Afonso Hernández, secretario general accidental**, para tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día, previamente notificado.

Una vez comprobado que concurren concejales en número suficiente para celebrar válidamente la sesión, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 del R.O.F., la Presidencia declara abierta, pasando a tratar los asuntos siguientes:

A) PARTE RESOLUTIVA

1º.- Aprobación del borrador del Acta de la sesión anterior:

1.1 Borrador de la Minuta del Acta de la Junta de Gobierno Local, Sesión Ordinaria, de 14 de junio de 2024 (**JGL/2024/12**).

Sometida a votación la trascrita acta, la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

2º.- Acuerdos que procedan sobre solicitudes de licencias urbanísticas:

2.1.- Iniciativas de Planeamiento:

2.1.-Expediente 1755/2018. Aprobación Definitiva de la Iniciativa de Planeamiento **SUSO-R1** Bajada del Santísimo (**UA-45**), promovida por Inversiones Malleo, S.L.

El **Sr. Secretario General Accidental**, da cuenta de la propuesta que ha emitido la Concejalía de Urbanismo de fecha 19 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

"I.- La entidad mercantil "INVERSIONES MALLEO S.L." promueve, mediante escrito fechado el 23 de julio de 2009, registrado al nº 14.831, complementado por los escritos de 29 de los mismos, registrado al nº 15.147 y de 22 de marzo de 2011, al nº de registro 8.086, iniciativa de planeamiento para la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación nº 45, que comprende parte de del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-R1 Bajada al Santísimo, adjuntando una copia del Proyecto de Compensación y dos anexos, así como dos copias de las Bases y Estatutos de Actuación, del Proyecto de Urbanización y del Estudio de Seguridad y Salud.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

II.- Solventados los reparos observados y cuestiones varias suscitadas a lo largo de un extenso periodo de tramitación del expediente, en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento el día 28 de diciembre de 2020, se adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO: Asumir la iniciativa de ejecución privada presentada por la entidad mercantil Malleo, S.L., como propietaria mayoritaria del suelo de la Unidad de Actuación nº 45, que comprende parte del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-R1 Bajada al Santísimo, e incoar de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo.

SEGUNDO: Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación, el Proyecto de Compensación - sujeto a las correcciones indicadas en la Consideración Tercera del presente informe-y, el Proyecto de Urbanización.

TERCERO: Requerir a la mercantil promotora la aportación de la documentación necesaria para la solicitud de acuerdo previo de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil u órgano competente del Ministerio de Defensa, por afección de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando, respecto a la ejecución del Proyecto de Urbanización y edificaciones futuras.

CUARTO: Someter el expediente al periodo de información pública por plazo de UN MES, con citación personal a todos los propietarios afectados o, en su caso, a los que no hayan suscrito la iniciativa, y publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, con indicación a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa que podrán comparecer durante el periodo de información pública a los efectos de adherirse a la iniciativa, realizando, en su caso, las alegaciones puntuales que considere oportunas o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada."

III.- El citado acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 45 de miércoles 14 de abril de 2021, dando inicio al día siguiente el periodo de exposición pública del expediente, con notificación personal a los titulares registrales del suelo afectado y publicación posterior en el Boletín Oficial del Estado a los de los domicilios desconocidos o a los que no se pudo practicar dicha notificación, constando todo ello en el expediente.

Además, y ante el conocimiento de esta Administración de que con motivo de la promoción, en su día, de la iniciativa de planeamiento del sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO R-4A CUESTA CABALLERO, aledaño al norte del suelo que nos ocupa, por las entidades mercantiles "PUNTO ROJO INVERSIONES, S.L.", "SATOCAN, S.A." y "CANARY CONCRETE, S.A.", se aportaba documentación acreditativa de la compra de suelo incluido en la UA-45, que forma parte de ese sector, se notifica personalmente a las tres mercantiles el acuerdo de la asunción de la iniciativa a favor de la mercantil "INVERSIONES MALLEO, S.L.", sin que se hicieran alegaciones en plazo por las mismas, a excepción que de aludiendo al trámite de audiencia manifestaran ser titulares -por dación en pago de deuda- dos mercantiles que formaban parte de la primera de las cuatro mercantiles nombradas en un concreto porcentaje de participación.

Con fecha 15 de mayo de 2021 se emite informe por la Responsable de la Oficina de Atención al Ciudadano (OAC) en el que se reseña que el expediente relativo al "Proyecto de Gestión urbanística por Compensación" ha estado publicado durante 30 días en el Tablón de Anuncios, siendo accesible su consulta a través de internet en sede electrónica del Ayuntamiento.

IV.- Se realiza la consulta a las administraciones relacionadas en la siguiente tabla, incluyendo la información referente a sus contestaciones e informes:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

ADMINISTRACIÓN SOLICITADA		Registro salida y fecha	Registro de Entrada y fecha
1	CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE DEL CABILDO DE GRAN CANARIA Servicio de Planeamiento	2021-S-RC-1113 9/07/2021	2021-E-RC-2660 12/08/2021
2	CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Dirección General de Energía	2021-S-RC-1114 9/07/2021	NO SE RECIBE CONTESTACIÓN
2	CONSEJERÍA DE TURISMO, INDUSTRIA Y COMERCIO Dirección General de Industria	2021-S-RC-1115 9/07/2021	NO SE RECIBE CONTESTACIÓN

Respecto del informe recibido del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, se reseña que se expone que la materialización de la urbanización y edificación de la concreta unidad de actuación puede acometerse, entrando el informe a valorar cuestiones relativas a la otra unidad UA-46 que conforma el sector SUSO-R1, no relevantes para la resolución de este procedimiento.

Se rememora que la mercantil promotora, previamente a la aprobación inicial, aporta mediante escrito de entrada 2020-E-RC-1611 del 21 de septiembre de 2020 la solicitud de autorización al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, para el vertido de las aguas pluviales.

V.- Dentro del plazo de exposición pública se recibieron sólo tres alegaciones que se examinarán en el apartado de las Consideraciones Jurídicas. Dichas alegaciones se comunicaron a la promotora de la iniciativa mediante escritos números 2021-S-RE-4255 y 2021-S-RE-4256, de fecha de 26 de mayo de 2021.

VI.- Se recibe respuesta de la promotora aportando consideraciones acerca de las alegaciones mediante escrito número 2021-E-RE-3912 con fecha 9 de junio de 2021.

VII.- Al número de entrada 2021-E-RE-4876, de 19 de julio de 2021, se aporta por la interesada acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en materia de servidumbres aeronáuticas, para la ejecución de las edificaciones previstas en el proyecto, dictada en el Expte. nº E-21/2260, con fecha 12 de julio de 2021 y condicionada -entre otros aspectos- a no superar los valores de altura y elevación reflejadas en la resolución.

VIII.- En escrito número 2021-E-RE-5885, de 1 de septiembre de 2021, se aporta el Proyecto de Compensación corregido y certificaciones registrales peticionadas, conforme a lo dictaminado en la parte resolutive, párrafo SEGUNDO, del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de diciembre de 2020 (ANTECEDENTE II).

IX.- Consta en el expediente escrito presentado por la mercantil interesada de fecha 15 de septiembre de 2022 y número de entrada 2022-E-RE-7756, mediante la que presenta copia de la autorización para la constitución de servidumbre que paso subterránea que la misma ha otorgado a la mercantil "Naturgy Renovables S.L.U." para la instalación de la línea de evacuación de las Plantas Fotovoltaicas Escobar I y II, promovida por esta última, a fin de que sea compatible con las obras de urbanización del proyecto que forma parte del expediente que nos ocupa. En dicha autorización se recogen todas las condiciones y se describe tanto el trazado provisional como el definitivo de la línea de evacuación.

X.- Figura asimismo en el expediente el Decreto nº 2023/0452 de la Presidencia del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, de fecha 6 de noviembre de 2023, bajo el Expte. 204-V.A. con registro de entrada al número 2023-E-RC-10624, mediante el cual se autoriza a la entidad mercantil Inversiones Malleo, S.L, el vertido de aguas pluviales de la Primera Fase de la Urbanización U.A.-45, al cauce público del Barranco del Santísimo, en este término municipal, sujeto a una serie de condiciones, que se transcriben en la CONSIDERACIÓN SEGUNDA de este Informe.

XI.- Toda vez que en la disposición transcrita se hace referencia a nuevos documentos aportados por la interesada al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria que han sido esenciales en la resolución dictada, el Ayuntamiento, a fecha de 23 de noviembre de 2023 y mediante escritos destinados a la mercantil y a su representante -Enrique Ayala Cañón- y registrados de salida a los números 2023-S-RE-12014 y 2023-S-RE-12015, requiere copia de tal documentación a efectos de continuar con el procedimiento.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

XII.- Con fecha 24 de noviembre de 2023 al registro de entrada nº 2023-E-RE-11086 se presenta por la precitada mercantil determinada documentación, emitiéndose al respecto informe por la Ingeniera Técnica Municipal competente el día 10 de enero de 2024, que dice: "No se ha aportado proyecto de urbanización refundido donde se recogen los cambios que mencionan en la documentación aportada al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria".

XIII.- A la vista del mentado informe se requiere nuevamente a la interesada y a su representante, el día 11 de enero de 2024 a los números 2024-S-RE-395 y 2024-S-RE-394, la aportación de un refundido del referido proyecto de urbanización que contemple los diferentes cambios introducidos, para que por esta administración se pueda asumir el mismo como documento único y definitivo.

En su cumplimiento, se presenta con fecha 12 de los mismos al nº de registro de entrada 2024-E-RE-346, documentación no completa pues no atiende a lo exigido en el señalado informe técnico.

XIV.- La petición es reiterada entonces el día 16 de enero de 2024, con sendos escritos de salida a los nº 2024-S-RE-620 y 2024-S-RE-621, recibándose la oportuna notificación ese mismo día.

XV.- Con fecha 14 de febrero de 2024, con registro de entrada al nº 2024-E-RE-1462, se aporta la documentación requerida.

Vista la misma por la ya indicada Técnica Municipal, se informa favorablemente, con fecha 3 de mayo de 2024.

2.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS:

PRIMERA: Legislación de aplicación.

La Disposición Transitoria Novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que: "Los instrumentos y actos vinculados con la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, salvo que la persona promotora solicitara la adaptación de su solicitud al nuevo marco legal".

A tenor de lo expresado y toda vez que la promotora no ha solicitado tal adaptación, como ya ocurriese con la aprobación de la asunción de la iniciativa reseñada presentada por promotora de la misma, la tramitación del procedimiento se continuará rigiendo por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TR-LOTyENC'00) y Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante, RGESPC'04).

Son de aplicación concreta los artículos 102, 105 y del 111 a 116 del mencionado Texto Refundido y los artículos 66.5, 67.1, 82.2 y 83.3, 5 y 6, y, del 84 al 89 del referido Reglamento.

SEGUNDA: Información pública del expediente tramitado.

Como ha quedado dicho, en el trámite de información pública del expediente se han presentado tres alegaciones, añadiéndose que los propietarios citados personalmente no efectúan manifestación alguna a efectos de adherirse a la iniciativa, alegaciones puntuales o expresar reparos a su contenido, ello de conformidad a lo estipulado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, de aplicación (RGEPC'04, en adelante).

En la tabla siguiente se resumen las referidas alegaciones recibidas durante el periodo de información pública:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Nº	Registro	Fecha	Interesado	Representante	Objeto Alegación
1	2021-E-RC-1460	04/05/2021	Grupo de Arquitectura y Urbanismo 33 S.L. (GRAU 33 S.L.)	Joaquín M. Rodríguez Cabrera	Se alega que existe un error en la asignación de propiedad de la parcela de aportación B1. Solicita reconocer a la empresa interesada como copropietaria. Se aporta escritura de Dación en Pago de Deuda de PUNTO ROJO INVERSIONES S.L. a favor de GRAU 33 S.L. de la finca nº 4.059.
2	2021-E-RE-3066	07/05/2021	RODRICANARIAS S.L.	Manuel Rodríguez Romero	Se alega que existe un error en la asignación de propiedad de la parcela de aportación B1. Solicita reconocer a la empresa interesada como copropietaria. No se aporta escritura, sino una hoja de descripción de la finca.
3	2021-E-OGR-3984	14/05/2021	Juana Rufina Rodríguez Caballero		Se alega sobre diferencias en los parámetros de ordenación entre las Unidades de Actuación UA-45 y UA-46 que conforman el SUSO-R El Santísimo. Solicita que se deniegue la aprobación definitiva de la iniciativa por fundamentarse su nulidad en la inadecuación de las determinaciones urbanísticas del PGO.

*i) Las **alegaciones números 1 y 2**, formuladas por las entidades mercantiles "GRAU 33, S.L." y "RODRICANARIAS S.L.", se analizan de manera conjunta pues versan sobre el mismo objeto e idéntica finca de aportación.*

Ambas mercantiles, "GRAU 33 S.L." y "RODRICANARIAS S.L.", alegan que existe un error en el Proyecto de Compensación en la asignación de la propiedad de la parcela de aportación B1, con una superficie de 128 m2, cuya titularidad corresponde según ese proyecto a la familia Ponce de León Espino y la mercantil "JUPON CANARIAS, S.L.", al ser propietarias de un uno por ciento (1%) del pleno dominio de, entre otras, la finca descrita al nº 18, registral nº 4.059, en que se integraría la parcela referida.

*Es oportuno aclarar que ambas alegaciones omiten la referencia a la parcela **B2**, con una superficie de 922 m2 de idéntica titularidad que la B1, desconociéndose si tienen participación en ella las dos mercantiles que han formulado alegaciones, pues forma parte de la misma finca registral, la **nº 4.059**.*

Se adjunta por la mercantil "GRAU 33, S.L." varios Anejos, el nº 1, referido a la Escritura de constitución de dicha sociedad, aunque está incompleta; el nº 2, a la Escritura de Dación en Pago -autorizada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Juan Alfonso Cabello Cascajo, el día 25 de febrero de 2010, al nº 510 de su protocolo- por el crédito de noventa y seis mil euros (96.000,00 €), que le adeuda la mercantil "PUNTO ROJO INVERSIONES, S.L.", y por lo que la última de estas mercantiles -en pago de dicha deuda- le cede a la otra mercantil el porcentaje antedicho del dominio de la finca registral indicada. El texto de la mentada escritura tampoco se ha aportado de forma completa.

Y, en cuanto a los Anejos nº 3, 4, y 5, indicar que son planos de ubicación de la finca matriz de la que forma parte las parcelas afectadas por la Unidad de Actuación que nos ocupa.

En el caso de la mercantil "RODRICANARIAS S.L." se aporta asimismo varios anejos, referidos a: el nº 1, la escritura de constitución de la sociedad, el nº 2, un Acta de Manifestaciones; el nº 3, la copia de una página de una escritura en la que se describe la finca en cuestión; los nº 3, 4 y 5, son los mismos planos que adjunta la otra mercantil, y posteriormente se presenta la Escritura de Dación en Pago ya señalada.

A dichas mercantiles se les comunica por el Ayuntamiento, en escritos fechados el 13 de julio de 2021, bajo los registros nº 2021-S-RE-5725 y 2021-S-RE-5728, notificados el mismo día, que habiéndose constatado que no se acompaña documento fehaciente que acredite la titularidad que dicen ostentar, se debe aportar la correspondiente certificación registral justificativa de dichas titularidades, sin que se cumpla esta exigencia.

Sin embargo, ante ese requerimiento se aporta por la mercantil "RODRICANARIAS S.L." su copia de la Escritura de Dación en Pago -autorizada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Juan Alfonso Cabello Cascajo, el día 25 de febrero de 2010, al nº 516 de su protocolo- por el crédito de novecientos sesenta mil euros (960.000,00 €), que le adeuda la mercantil "PUNTO ROJO INVERSIONES, S.L.", y por lo que la última de estas mercantiles -en pago de dicha deuda- le cede a la otra mercantil el porcentaje del diez por ciento (10%) -que no el uno, como se dice en su alegación- del dominio de la finca registral indicada.

En su virtud, es oportuno comentar que del tenor de las precitadas escrituras de dación en pago se aprecia que los porcentajes referenciados proceden de dos títulos: el primero, por compra a los sres. Piñuela Sotelo y otros, en escritura autorizada por el Notario que fue de esta localidad, don Fernando Moreno Muñoz, el día 22 de junio de 2006, bajo el nº 3.332 de protocolo, y el segundo, por compra a la





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

entidad Jupon Canarias, S.L. y otros, en escritura autorizada por el mismo Notario el día 28 de junio de 2006, bajo el nº 3.444 de protocolo.

Y resulta que, sin embargo, en la certificación registral aportada por la mercantil promotora de la iniciativa de planeamiento -cuando le fue peticionada- fechada el 15 de julio de 2021, el sr. Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Santa Lucía de Tirajana, dice:

"(..)

PRIMERO: Que al folio 197 del Tomo 553 del Archivo general, Libro 60 del Ayuntamiento de INGENIO, aparece inscrita la finca de Ingenio nº: **4059**, identificada con el Código Registral Único 35015000444378, cuya descripción, **según su inscripción SEGUNDA**, es la siguiente:

RUSTICA: Trozo de terreno de secano, situado donde llaman Lomo del Carrizal, término municipal de Ingenio, con cabida de dos fanegadas, aproximadamente, igual a una hectárea, diez áreas y siete centiáreas.

LINDA: por el Norte, con terrenos de Doña Juana Espino Juárez e hijos; al Naciente, con tubería de los mismos y tierras de Don Francisco Sánchez; por el Sur, con el Barranquillo del Carrizal; y al Poniente, con tierras de herederos de los Massieu y las de herederos de Don Francisco Rodríguez. Pasan por esta finca una tubería y una carretera particular de Doña Juana Espino e hijos y se halla además atravesada por la carretera de Carrizal a Ingenio.

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

...

SEGUNDO.- Que dicha finca **aparece inscrita en la siguiente forma y proporción**: a favor de JUANA ESPINO JUAREZ, viuda, con CARACTER PRIVATIVO, es titular del PLENO DOMINIO de una quinta parte indivisa de esta finca; JUAN PONCE DE LEON Y ESPINO, soltero, con CARACTER PRIVATIVO, es titular del PLENO DOMINIO de una quinta parte indivisa de esta finca; CLAUDIO JOSE PONCE LEON Y ESPINO, soltero, con CARACTER PRIVATIVO, es titular del PLENO DOMINIO de una quinta parte indivisa de esta finca; y ANA PONCE DE LEON Y ESPINO, soltera, con CARACTER PRIVATIVO, es titular del PLENO DOMINIO de una quinta parte indivisa de esta finca, todos por título de COMPRA, según la inscripción número UNO, de fecha 30 de Mayo de 1949, al folio CIENTO NOVENTA Y SIETE, del Libro SESENTA del término municipal de Ingenio, Tomo QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Las Palmas G.C., ante Don JUAN ZABALETA CORTA, el 9 de Febrero de 1948, que fue presentada en este Registro a las 11:30 horas del día 30 de Mayo de 1949, asiento 1708, al folio 251 del diario 18.- Y la entidad JUPON CANARIAS SL, con C.I.F. números B35697291 es titular del PLENO DOMINIO de una quinta parte indivisa de esta finca por título de APORTACION SOCIAL, según la inscripción número TRES, de fecha 21 de Junio de 2006, al folio CIENTO SESENTA Y NUEVE, del Libro CUATROCIENTOS SIETE del término municipal de Ingenio, Tomo DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Las Palmas De Gran Canaria, ante Don ANTONIO ROBERTO GARCÍA GARCÍA, con número de protocolo 1.561, el 2 de Mayo de 2002, que fue presentada en este Registro a las 13:42 horas del día 11 de Mayo de 2006, asiento 985 del diario 98

(...)"

Por consiguiente, la finca registral precitada continúa inscrita a favor de los titulares primigenios que no coinciden con los que se indican en la escritura de dación en pago, lo que se comprueba acudiendo a los títulos de que se dispone en esta Administración en el procedimiento que se tramita para la asunción de la iniciativa de planeamiento SUSNO R-4A Cuesta Caballero, de la que son promotoras las mercantiles PUNTO ROJO INVERSIONES S.L., SATOCAN, S.A. y CANARY CONCRETE, S.A. y propietarias en proindiviso de parte del suelo que comprenden la UA-45, y, de cuya propiedad NO CONSTA se haya practicado el tracto sucesivo de las respectivas transmisiones para la inscripción registral de la nueva adquisición, pero a las que sí se notificó el acuerdo de la asunción de la iniciativa del referido ámbito de actuación a los efectos procedentes.

Atendiendo pues a los títulos justificativos (escrituras de transmisión) aportados por los representantes de las mercantiles "GRAU 33, S.L." y "RODRICANARIAS S.L. como reales titulares, son remitidas dichas alegaciones a la mercantil "INVERSIONES MALLEO, S.L." quien manifiesta oportunamente lo que estima procedente.-

Al efecto se argumenta que no existe correspondencia entre la participación indivisa de la que dicen ser titulares los alegantes (un 1% de la totalidad de la finca, en un caso, y un 10% en otro), ya que de los títulos aportados no resultan dichos porcentajes, entre otras cosas, porque se proyectan sobre las participaciones indivisas que corresponden a la mercantil cedente -PUNTO ROJO INVERSIONES S.L.-, y no sobre la totalidad de la finca afectada, la registral 4.059, al no ser la cedente titular del pleno dominio de la misma.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

No figuran tales títulos, a pesar del tiempo transcurrido, inscritos en el Registro de la Propiedad, en que se mantiene inscrita la referida finca a nombre de los Sres. Espino Juárez, Ponce de León Espino y "Jupón Canarias, S.L.", sin que se indique por las referidas mercantiles cual pudiera ser la causa de tal interrupción del tracto sucesivo hipotecario, con lo que continúa operando la presunción a favor de los titulares inscritos que resulta del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En todo caso, no se han personado en el presente procedimiento ni alegado los titulares de los que dicen traer causa las dos sociedades alegantes, con lo que no se dispone de más datos, ni corresponde a este Ayuntamiento suplir las obligaciones que corresponden a los propietarios de justificar su derecho, por lo que no se puede entender que los alegantes hayan justificado mejor derecho sobre la finca de origen (registral número 4.059) que los que corresponden a los titulares inscritos, con lo que no puede ser estimada su alegación de error en el proyecto de compensación, en lo que a la titularidad de un 1 y un 10 por ciento de dicha finca de origen se refiere.

A lo largo del procedimiento se ha notificado tanto a los que constan como titulares registrales como a quienes pudieran ostentar algún derecho y, por tanto, la condición de interesados, según los referidos documentos que obran en poder de esta Administración, aun cuando sea por su aportación en otro procedimiento ajeno al presente, en que únicamente se han personado las mercantiles "Grupo de Arquitectura y Urbanismo 33, S.L." y "Rodricanarias, S.L.", que aducen ser titulares de una pequeña participación cada uno de ellos, aunque tal manifestación, según se ha dicho, no sea congruente con los documentos que aportan, no expresan si se adhieren o no a la actuación ni justifican en qué medida podrían hacerlo por sí solas, con lo que no cabe entenderlas en ningún caso como propietarias integradas en el sistema.

El que se apruebe definitivamente el proyecto de compensación manteniendo a los titulares registrales como titulares de la finca de origen y adjudicatarios en la misma proporción de la de resultado, no supone, de todas formas, que no puedan quienes dicen ser titulares justificar su mejor derecho sobre participaciones de la referida finca, en la medida en que aún no se ha producido la definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema, pudiendo hacerlo dentro del plazo de dos meses a tal efecto dispuesto por los artículos 112 del TR-LOTyENC '00 y 84.1 y 2 del RGESEC '04, aplicables de conformidad con la Disposición Transitoria Novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuya virtud continúa tramitándose el presente procedimiento por la normativa anterior y vigente en el momento en que el mismo se inició.

Con posterioridad a dicho plazo igualmente sería posible la incorporación o adhesión, previa conformidad de la Junta de Compensación, que en el presente caso aún no ha sido constituida, por cuanto el presente procedimiento se tramita como abreviado por aplicación del artículo 105 del mismo Texto Refundido citado, con lo que podrán concurrir a dicha constitución quienes justificasen mejor derecho que los titulares registrales, en el bien entendido de que sólo en el caso de los propietarios no adheridos correspondería la expropiación en beneficio de la Junta de Compensación (artículos 115 y 85 de los citados Texto Refundido y Reglamento, respectivamente).

A lo anterior es de unir que, en todo caso, los nuevos titulares quedarían subrogados en los derechos y obligaciones de los anteriores propietarios, de conformidad con el artículo 27 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y les correspondería, por tanto, la misma participación indivisa en la finca de resultado comprendida en el proyecto de compensación que la que les correspondiese en la de origen, conforme recuerdan las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 1 y 28 de febrero de 2013 (recursos 66/2012, 169/2012 y 178/2012) cuando indican que no se altera la naturaleza de las fincas adjudicadas que suceden subjetiva y objetivamente a las aportadas y reiteran que "los derechos correspondientes a las adjudicaciones efectuadas como consecuencia de esa aportación deben hacerse también en condominio, según las mismas cuotas de participación preexistentes".

También las citadas Sentencias recuerdan, reproduciendo los razonamientos de la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 2001, que en caso de condominio es preciso un acuerdo por mayoría para la adhesión a la Junta de Compensación y la designación de un representante ante la misma, sin que puedan aportarse participaciones indivisas separadamente en la medida en que las fincas a ser expropiadas lo serían como cuerpo cierto y en un único expediente de justiprecio, en los siguientes términos:

"En relación con la forma de tratar las fincas en pro indiviso en el sistema de compensación, lo que es trasladable a la necesaria expropiación derivada de la no adhesión de los propietarios, cabe reproducir los razonamientos de la STS de 07 de diciembre del 2001 (Recurso: 7719/1997, Ponente: RICARDO ENRIQUEZ SANCHO). Dice así:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

"La cuestión de fondo se plantea en el tercer motivo de casación. En él se invocan los artículos 398 y 1733 del Código Civil y 166 e) R.G. y se combaten las dos razones expuestas por el Tribunal de instancia como fundamento de su decisión, esto es, que el artículo 166 e) no autoriza la remoción del representante de una comunidad de propietarios y que no existe acuerdo formal de la comunidad designando ese nuevo representante.

Ninguna de esas razones puede ser compartidas por la Sala. El artículo 166 e) del Reglamento de Gestión Urbanística impone al órgano actuante el deber de designar un representante de los cotitulares de una finca o derecho que deban incorporarse a la Junta de Compensación, si aquellos no lo nombrasen. Este precepto responde a la finalidad de evitar que las discrepancias existentes en el seno de la copropiedad interfieran el funcionamiento de la Junta de Compensación. Se trata de una facultad subsidiaria a la de los propios cotitulares del bien o derecho por lo que claramente puede concluirse que los copropietarios siempre pueden designar a una persona que los represente ante la Junta de Compensación, aunque no lo hayan hecho inicialmente, y que pueden alterar la designación cuantas veces estimen pertinente.

Tampoco cabe negar a la Administración la facultad de modificar el nombramiento del representante primeramente designado en defecto de los copropietarios, si se comprueba que existen razones que justifiquen su sustitución.

El artículo 166 e) exige a los copropietarios el nombramiento de una sola persona que los represente ante la Junta de Compensación, pero no impone que ese nombramiento se efectúe por unanimidad. No contiene regla alguna sobre la forma en que se haya de adoptar ese acuerdo por lo que han de aplicarse las reglas generales sobre la comunidad de bienes contenidas en el Código Civil, cuyo artículo 398 responde el principio de la adopción de acuerdos según el criterio de la mayoría, en función de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad, cuando se trate de proveer a la administración y mejor disfrute de la cosa común, y al de la unanimidad cuando se refiera a actos de disposición o de extraordinaria administración. Estos criterios básicos han de modularse en atención a la naturaleza y finalidades que persigue el funcionamiento de la Junta de Compensación. Así la incorporación a la Junta, aunque es una decisión de suma importancia porque conduce a una transformación radical de los derechos de los titulares de las fincas que se suman al sistema, no responde a una decisión autónoma de aquellos, sino que viene determinada por la necesidad impuesta por el planeamiento de proceder a la urbanización del ámbito territorial en que se encuentren las fincas. La decisión de incorporarse a la Junta es importante pero más aún lo es la de no participar en el sistema, pues entonces los copropietarios corren el riesgo de la expropiación o el de tener que incorporarse tardíamente a una Junta de Compensación en la redacción de cuyos Estatutos y Bases de Actuación no han participado. Por todo ello la exigencia de unanimidad para la adopción de los acuerdos pertinentes al respecto es excesiva, y más aún para todos los demás acuerdos que han de ir adoptándose durante el funcionamiento de la Junta. El criterio de la mayoría debe ser suficiente y por esta razón ha de considerarse adecuado atender al acuerdo de la mayoría de los copropietarios para la designación de quien los deba representar ante la Junta de Compensación.

Y sigue afirmando: "El sistema de compensación, como la reparcelación que se lleva a cabo en el de cooperación, conduce a la atribución a los titulares de fincas previamente aportadas a la Junta de Compensación de otras en las que aquellos puedan hacer efectivos los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, pero no altera la naturaleza de estas fincas adjudicadas que suceden subjetiva y objetivamente a las aportadas. A falta de acuerdo expreso entre los interesados, si las fincas aportadas pertenecían proindiviso a varias personas, los derechos correspondientes a las adjudicaciones efectuadas como consecuencia de esa aportación deben hacerse también en condominio, según las mismas cuotas de participación preexistentes. Los copropietarios se integran en la Junta precisamente como titulares de una determinada finca y la contraprestación derivada de esa aportación ha de respetar la misma situación de cotitularidad existente al iniciarse el procedimiento. Cabe la posibilidad de adjudicar en comunidad determinadas fincas en sustitución de otras aportadas en propiedad exclusiva (artículos 94.1 y 167.1 g) RG), pero no el supuesto inverso, si no existe unanimidad entre los copropietarios."

En consecuencia, las fincas de que se trata habrían de ser expropiadas como cuerpo cierto y en un único expediente de justiprecio."

En definitiva, no cabe más que no compartir la existencia del error que se alega por las mercantiles "Grupo de Arquitectura y Urbanismo 33, S.L." y "Rodricanarias, S.L." y por las razones expuestas, remitiendo a las mismas al trámite de determinación de los propietarios integrados en el sistema y constitución de la Junta de Compensación a efectos de que justifiquen mejor derecho de propiedad sobre las participaciones indivisas, de las que dicen ser titulares, que las personas a cuyo favor figuran inscritas, comenzando por la determinación de cuál sería dicha participación porcentual, en tanto que de los títulos aportados no resulta, según se ha dicho, que sea las que se alega, atendiendo igualmente, a cumplir dicha obligación de justificar su mejor derecho, a la exigencia de acuerdo para la adhesión a la





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Junta de Compensación a constituir y designación de representante ante la misma, de conformidad con las reglas propias de toda comunidad de bienes (artículo 398 del Código Civil), en los términos que resultan de la Sentencia parcialmente transcrita.

En caso de no adhesión, serán incluidos en el correspondiente Proyecto de Expropiación que deberá elaborar la entidad promotora de la iniciativa o la Junta de Compensación constituida para su tramitación por esta Administración.

Por lo que antecede, **SE DEBEN DESESTIMAR LAS ALEGACIONES nº 1 y 2.**

ii) Respecto de la **alegación número 3**, partiendo de las manifestaciones expresadas por la mercantil Inversiones Malleo S.L., tras el traslado de la misma, se señala que: primero, se alega un interés legítimo que no acredita, sin indicar además cual sería el fundamento del mismo o en qué condición alega; y segundo, viene a articular una especie de impugnación indirecta del planeamiento que sólo cabe en vía contencioso-administrativa con fundamento en datos erróneos de los que resultaría supuestamente una diferencia de aprovechamiento entre las Unidades de Actuación 45 y 46 superior al 5,62%, que es el dato que indica el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, adoptado en sesión de fecha 20 de diciembre de 2006, por el que se aprueba definitivamente la ordenación relativa al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO-R1) Bajada al Santísimo, del Plan General de Ordenación del Municipio (PGO), al haberse subsanado las deficiencias puestas de manifiesto respecto de dicho sector en anteriores acuerdos de esa Comisión, adoptados con ocasión de la aprobación definitiva del mencionado planeamiento en sesiones celebradas los días 29 de noviembre de 2004 y 22 de junio de 2005, y que aprobó definitivamente la diferencia máxima del 15% del aprovechamiento en el área territorial.

Así comprobado el cálculo de los aprovechamientos de la UA-45 y UA-46 se considera correcto conforme con lo establecido en el mentado acuerdo, que a su vez se publica a través de la Resolución de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 28 de diciembre de 2006, en el Boletín Oficial de Canarias, número 31, de fecha 12 de febrero de 2007.

Para ser más aclaratorio, y compartiendo el correcto análisis que hace la mercantil referenciada de la alegación, se desgana el contenido de los artículos mencionados en la misma. No obstante, se recuerda que el PGO de Ingenio se aprobó en el marco del Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y no en el de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017), mencionada en la alegación. No obstante, los cálculos de los parámetros urbanísticos que se analizan no varían de un texto normativo al otro.

En cuanto al aprovechamiento global de cada unidad de actuación, el artículo 29 de la Ley 4/2017 expone en sus apartados 3 y 5 lo siguiente:

- "3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas. Las edificaciones de los sistemas generales y locales no computan superficie edificable ni aprovechamiento."

Dicho cálculo se establece en la tabla siguiente, extractada del citado BOP:

Condiciones dimensionales de las parcelas de uso lucrativo del SUELO URBANIZABLE SUSO R-1 BAJADA DEL SANTÍSIMO.

Nº	Tipo de uso	Sup. en m2	Nº máximo plantas	Ordenanza	Edificabilidad m2/m2	Edificabilidad Total	Coeficiente Topografía	Coeficiente situación	Coeficiente intensidad	Coeficiente uso y tipol.	Aprovechamiento	Nº máximo de viviendas
P1	Residencial	550.00	3	A3	2.70	1.485.00	0.87	0.80	1.00	0.90	930.20	13
		490.00	2	A2	1.80	882.00	0.87	0.80	1.00	0.90	552.48	8
P2	Residencial	550.00	3	A3	2.70	1.485.00	0.87	0.80	1.00	0.90	930.20	13
		476.00	2	A2	1.80	856.80	0.87	0.80	1.00	0.90	536.70	8
P3	Residencial	800.00	3	A3	2.70	2.160.00	0.87	0.80	1.00	0.90	1.353.02	19
		498.00	2	A2	1.80	896.40	0.87	0.80	1.00	0.90	561.50	8
P4	Residencial	300.00	3	A3	2.70	810.00	0.87	0.80	1.00	0.90	607.35	7
		419.00	2	A2	1.80	754.20	0.87	0.80	1.00	0.90	472.43	7
		4.083.00				9.329.40					5.843.94	82
P5	Residencial	637.00	5	B	4.00	2.548.00	0.87	0.80	1.00	0.90	1.596.07	28
P6	Residencial	637.00	5	B	4.00	2.548.00	0.87	0.80	1.00	0.90	1.596.07	28
P7	Residencial	637.00	5	B	4.00	2.548.00	0.87	0.80	1.00	0.90	1.596.07	28
P8	Residencial	939.00	2	A2	1.80	1.690.20	0.87	0.80	1.00	0.90	1.058.74	18
P9	Residencial	552.00	2	A2	1.80	993.60	0.87	0.80	1.00	0.90	622.39	11
P10	Residencial	600.00	2	A2	1.80	1.080.00	0.87	0.80	1.00	0.90	676.51	12
P11	Residencial	747.00	2	A2	1.80	1.344.60	0.87	0.80	1.00	0.90	842.26	15
		4.749.00				12.762.40					7.988.10	139
Totales		8.832.00				22.081.80					13.832.04	220





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Los valores resultados se expresan en el cuadro de aprovechamientos del SUSO R-1:

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS SUSO R-1

SECTOR	Sup. Sector m²	SUP. SG m²	Sup Total m²	Coef. Edific. m²/m²	Edif. Total	Dens. Viv/ha	Nº Viv. Uds.	Uso	Coef. Homog.	Aprov. Global	Aprov. Medio ua/m²
SUSO R-1	32171	8236	40407	0,8863945	22082	68,8	221	RES	0,6264	13832,16	0,3423
UA-45	10841	5688	16529	0,8605	9329	76	82	RES	0,6264	5843,49	0,3535
UA-46	21330	2548	23878	0,59784	12752	65	139	RES	0,6264	7987,81	0,3345

La diferencia de aprovechamiento entre las unidades y entre éstas y el sector es como máximo del 5,62%

El aprovechamiento asignado a la UA-45 es de 5.843,49 UA. El aprovechamiento asignado a la UA-46 es de 7.987,81 UA.

- "5. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado."

De esta manera, el aprovechamiento urbanístico medio de cada unidad es:

UA-45: $5.843,49 \text{ UA} / 16.529 \text{ m}^2 = 0,3535 \text{ UA/m}^2$

UA-46: $7.987,81 \text{ UA} / 23.878 \text{ m}^2 = 0,3345 \text{ UA/m}^2$

Es con esos datos, con los que debe comprobarse la diferencia de aprovechamientos entre las unidades.

Hay que recalcar que existe un error en los cálculos que se exponen en la alegación. En ella se dice:

De tal forma que, en modo alguno, puede aceptarse que la diferencia de aprovechamiento entre ambas unidades sea tan sólo el 5,62% como se establece en el vigente Plan General y, por ello, de ninguna manera se puede concluir que el aprovechamiento asignado a ambas unidades de actuación es equilibrado, ya que de conformidad con los cálculos correctos de las unidades de aprovechamientos que la ordenación establecida asigna a cada unidad en función de la superficie de los ámbitos resulta una diferencia de aprovechamiento muy superior al 15% que la Ley establece como límite máximo ya que, si bien es cierto que la carga de Sistema General es superior en la UA 45 que en la UA 46, esta circunstancia sólo implicaría incremento porcentual en la superficie afecta de ambos ámbitos pasando la UA-45 a 16.529 m2 y la UA-46 a 23.878 m2, lo que implicaría

que el coeficiente de edificabilidad de la UA-46 sería 0,5340, no los 0,5978 que se recoge en la ficha, siendo el resto de los coeficientes de aplicación por uso los mismos en ambas Unidades de Actuación, de tal forma que la diferencia de aprovechamiento entre la UA-45 y UA-46 sería muy superior a la expuesta por cuanto los 0,8605 m2/m2 frente a 0,5340 m2/m2 de la UA-45 determinaría una diferencia porcentual del 33% lo cual sería improcedente por exceder del 15% máximo permitido en el artículo 137.1.A.c) de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

El dato de "coeficiente de edificabilidad" que se calcula en la alegación para la UA-46 de $0,5340 \text{ m}^2/\text{m}^2$ proviene de dividir la edificabilidad total de la unidad, esto es 12.752 m^2 , edificables, entre la superficie total de suelo (incluido el Sistema General) de la unidad, esto es 23.878 m^2 .

Si se hace el mismo cálculo para la UA-45, el coeficiente de edificabilidad de la UA-45 debe ser el coeficiente de dividir los 9.329 m^2 edificables, entre la superficie total de suelo (incluido Sistema General), 16.529 m^2 , arrojando un dato de $0,5643 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Por tanto, los datos a comparar serían un coeficiente de edificabilidad para la UA-46 de $0,5340 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y de $0,5643 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para la UA-45. Es totalmente incorrecta la comparativa del dato de $0,5340 \text{ m}^2/\text{m}^2$ con el dato de $0,8605 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que proviene de dividir la edificabilidad de la actuación entre la superficie del sector sin incluir los sistemas generales.

Por lo expuesto, **SE DEBE DESESTIMAR LA ALEGACIÓN nº 3.**

TERCERA: Correcciones y documentación requerida en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de diciembre de 2020 (ANTECEDENTE II).

i) El Proyecto de Compensación presentado a fecha de 1 de septiembre de 2021 y al número 2021-E-RE-5885, así como el que forma parte de la documentación consolidada junto con el Proyecto de Urbanización presentado bajo el número de entrada 2024-E-RE-1462 y de 14 de febrero de 2024 –que es copia de aquel– introducen las correcciones a las que se condicionó el ya referido acuerdo de la Junta de Gobierno Local. El Proyecto de Compensación que se somete a aprobación definitiva se firma digitalmente por el Arquitecto Iván Sánchez Estévez a fecha 3 de marzo de 2021.

Dichas correcciones requeridas y subsanadas son:

- Aportación de certificación registral actualizada de la propiedad de los Sres. Espino Juárez, Ponce de León Espino y la compañía mercantil "Jupon Canarias, S.L." (Finca registral nº 4.059) y de Pedro Valerón Guedes y de la esposa, Florencia Galván Ramírez (Finca registral nº 7.461).

- Corrección de los siguientes errores materiales:

- En el apartado 5.2.5.1 dice "Finca segregada de la identificada con el número 1 del apartado anterior" debiendo decir "Finca segregada de la identificada con el número 2 del apartado anterior".

- El cuadro del apartado 5.4 del Proyecto de Compensación no se localiza en el punto correspondiente ya que, por un error de maquetación, se dispone sobre el texto del punto 6 de la misma memoria.

ii) Consta en el expediente acuerdo previo favorable de 12 de septiembre de 2021 de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, mediante el cual se autoriza la construcción de las edificaciones relacionadas en el HECHO PRIMERO del mismo acuerdo –y que ahora se transcriben– de forma condicionada a:

- "- No superar los valores de altura y elevación indicados en las siguientes tablas para las edificaciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.

- Si es necesaria la utilización de medios auxiliares no incluidos en el acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas E21-2260.

- El interesado deberá comunicar –de la forma indicada en el propio acuerdo– al aeropuerto de Gran Canaria – Base Aérea de Gando el inicio de las obras con el fin de facilitar al gestor aeroportuario el control y vigilancia de los obstáculos en el entorno afectado por servidumbres aeronáuticas y así garantizar la seguridad de las operaciones aéreas".





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

PRIMERO.- Con fecha de entrada 24 de mayo de 2021, se ha recibido en la Agencia Estatal de Seguridad Aérea escrito de solicitud del Ayuntamiento de Ingenio, en favor de INVERSIONES MALLEO, S.L., para autorización en materia de servidumbres aeronáuticas de la construcción de unas **edificaciones**, en el término municipal de Ingenio (Las Palmas), en las siguientes ubicaciones:

Id.	Uso	Dirección	Municipio	Cota* (msnm)	Altura (m)	Elevación (msnm)
1	Edificación	Calle Violeta	Ingenio	187,00	12,90	199,90
2	Edificación	Calle Violeta	Ingenio	187,00	12,70	199,70
3	Edificación	Calle Violeta	Ingenio	185,00	12,81	197,81
4	Edificación	Calle Violeta	Ingenio	185,00	12,71	197,71
5	Hueco libre	Calle Violeta	Ingenio	185,00	3,00	188,00

Id.	Sis. Ref.	Longitud	Latitud	Cota* (msnm)	Altura (m)	Elevación (msnm)
1	REGCAN95	15° 25' 20,35" W	27° 54' 52,94" N	187,00	12,90	199,90
2	REGCAN95	15° 25' 19,96" W	27° 54' 53,47" N	187,00	12,70	199,70
3	REGCAN95	15° 25' 19,05" W	27° 54' 55,11" N	185,00	12,81	197,81
4	REGCAN95	15° 25' 18,80" W	27° 54' 55,89" N	185,00	12,71	197,71
5	REGCAN95	15° 25' 19,56" W	27° 54' 54,25" N	185,00	3,00	188,00

*Valor de la cota del terreno proporcionado por el sistema de modelización del terreno de AESA.

Tabla de valores de altura y elevación para las edificaciones incluidos todos los elementos

De esta forma se da por cumplimentado el apartado TERCERO del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento el día 28 de diciembre de 2020.

iii) Consta en el expediente Decreto nº 2023/0452 del Presidente del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, de fecha 6 de noviembre de 2023, que dispone autorizar a la entidad mercantil "Inversiones Malleo, S.L.", el vertido de aguas pluviales de la Primera Fase de la Urbanización U.A.-45, al cauce público del Barranco del Santísimo, en el término municipal de Ingenio, bajo una serie de condiciones:

"1.- Se concede la presente autorización, en precario, sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo responsable el titular de los daños que puedan derivarse de la ejecución, existencia y estado de conservación de las obras objeto de la presente autorización.

2.- La presente autorización es independiente de cualquiera otra que deba obtenerse en los distintos Organismos competentes, conforme a la legislación vigente.

3.-La presente autorización no supone de ningún modo autorización o permiso alguno para el uso, aprovechamiento o explotación, por parte del titular, del Dominio Público Hidráulico distinto al expresamente indicado.

4.-El Consejo Insular de Aguas, a través de su personal técnico, podrá introducir en las obras o instalaciones, las variaciones que se estimen necesarias para la mejor protección del Dominio Público Hidráulico, pudiendo, en su caso, ordenar la paralización de los trabajos que se ejecutan si se considerase necesario, debiendo acatar el titular las instrucciones u órdenes de forma inmediata y asumiendo los gastos derivados a su cargo.

5.-Durante la ejecución de los trabajos autorizados el titular deberá tener en el lugar donde se desarrollan los mismos, una copia de la presente autorización, la cual tendrá obligación de exhibir a requerimiento del personal adscrito a este Consejo Insular de Aguas o a la autoridad competente que así lo requiera.

6.-El titular queda obligado a vigilar por la limpieza y conservación del cauce receptor y de las obras e instalaciones afectas al vertido, poniendo los medios necesarios para impedir el vertido de tierras y escombros, y garantizando el correcto desagüe del mismo. Del mismo modo, deberá tomar las medidas oportunas para evitar cualquier daño con motivo del aumento de caudal.

7.-La obra se ajustará a lo recogido en la documentación aportada que sirve como base del expediente. Cualquier variación, modificación u obra nueva a introducir, será necesaria su comunicación a este Organismo, para su control, vigilancia y autorización administrativa, en su caso





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

8.-Las obras consisten en la conexión de la red de pluviales de la urbanización que es separativa de la red de saneamiento, sin aliviaderos, a la Margen derecha del barranco de El Santísimo. Mediante un tubo de diámetro 400 mm, de PVC corrugado, sobre el lecho del cauce, mediante emboquillado, la tubería estará protegida por hormigón en masa. El pozo final de la red de pluviales previo al canal será un pozo de resalto con una profundidad aproximada de 2 metros, lo que servirá de cuenco amortiguador y dissipador de energía. La canalización de desagüe de pluviales no supondrá en ningún momento una reducción de la superficie de desagüe.

9.-Las obras se deberán iniciar en el plazo de DOCE (12) MESES contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución y debiendo concluir en el plazo de los DOCE (12) MESES contados a partir del inicio de las mismas, que se deberá notificar a este Organismo, a efectos de su vigilancia y control. Igualmente deberá notificarse, en su caso, su paralización y reinicio de las obras. Transcurridos dichos plazos se procederá a la extinción de la autorización administrativa, previa audiencia del interesado, no pudiéndose en tal caso iniciar ni proseguir la obra si no se solicita y obtiene una nueva autorización y/o concesión ajustada al Plan Hidrológico Insular que esté en vigor. No obstante, podrán prorrogarse los plazos anteriormente señalados por una sola vez, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la autorización administrativa sean conformes en el momento del otorgamiento de prórroga con las determinaciones de la legislación de aguas y el Plan Hidrológico Insular.

10.-En ningún caso, la ejecución de las obras amparadas en esta autorización podrá significar una degradación del medio físico, para lo cual se deberán adoptar las acciones necesarias encaminadas a restituir la calidad del medio físico actual y resultante.

11.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones enumeradas o de lo contemplado en la legislación vigente en la materia, supondrá la extinción de esta autorización, con obligación de restitución del cauce a su estado originario por parte del titular y sin derecho a reclamación alguna por el mismo”.

CUARTA: Resolución del procedimiento.

En este punto es preceptivo acudir específicamente, en cuanto al TR-LOTyENC'00, a la Sección 1ª (Disposiciones Generales) y Sección 3ª (Sistema de compensación) del Capítulo III (Sistemas de ejecución privada) del Título III (Ejecución del Planeamiento de Ordenación de los Recursos Naturales, Territorial y Urbanística), artículos 102 y 105 y 111 al 116.

Así el artículo 102 Resolución del procedimiento, preceptúa:

“1. El Pleno de la Corporación Municipal, a la vista del resultado de la información pública y de la audiencia de los titulares de derechos dominicales afectados por la iniciativa, resolverá:

a) Denegando motivadamente la aprobación definitiva.

b) Motivadamente y de forma simultánea y conjunta:

1) Aprobando definitivamente el planeamiento preciso y el proyecto de urbanización con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, correspondan.

2) Estableciendo el concreto sistema de ejecución privada.

3) Atribuyendo el ejercicio de la ejecución a quien o quienes hayan presentado la alternativa más conveniente a los intereses generales conforme a los criterios establecidos en el presente artículo.

(...)”

El artículo 105 Procedimiento abreviado, determina: “Las iniciativas y las alternativas que cuenten con el respaldo de propietarios que representen cuando menos el 70 por ciento de la superficie total, podrán incluir el proyecto de reparcelación o, en su caso, de compensación, para su tramitación conjunta con la iniciativa o alternativa correspondiente. De resultar beneficiaria de la adjudicación, la resolución municipal implicará la aprobación del proyecto de reparcelación o, en su caso, compensación.

Por su parte, los artículos 111 al 116 establecen:

-Artículo 111. Características del sistema de ejecución.

En el sistema de compensación:

a) Los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector, ámbito o la unidad de actuación, según proceda, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en Junta de Compensación.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

b) Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el presente Texto Refundido.

c) Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación, se formulará por la Junta el correspondiente proyecto de compensación.

-Artículo 112. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema.

1. Los propietarios de suelo que no hubieran formulado ni se hubieran incorporado a la iniciativa o alternativa a la que se haya atribuido la ejecución, determinando el establecimiento del sistema de compensación, podrán adherirse a éste dentro de los dos meses siguientes a la publicación de la correspondiente resolución municipal.

2. Con posterioridad al plazo fijado en el número anterior, los propietarios podrán adherirse al sistema previa conformidad de la Junta de Compensación.

-Artículo 113. Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde la inscripción administrativa de la constitución de sus órganos directivos.

2. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Por delegación del Ayuntamiento, la Junta de Compensación podrá exigir por vía de apremio las cantidades adeudadas por sus miembros, pudiendo formularse contra las liquidaciones correspondientes reclamación ante la Administración actuante.

3. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación la o las empresas urbanizadoras que deban participar en la ejecución.

4. Del órgano máximo de gobierno de la entidad urbanística de compensación formará parte en todo caso un representante de la Administración actuante.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la Administración actuante.

6. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Texto Refundido habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

-Artículo 114. Transmisión de terrenos.

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.

- Artículo 115. Expropiación de los propietarios no adheridos al sistema.

Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación.

-Artículo 116. Proyecto de compensación.

1. La Junta de Compensación deberá formular el correspondiente proyecto de compensación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante, lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3. La aprobación del proyecto de compensación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Y, en lo que concierne al RGESPC'04, se estará a la Sección 2ª (Establecimiento del sistema de ejecución privada en ámbitos o sectores con ordenación pormenorizada completa) del Capítulo II (Establecimiento del sistema de ejecución privada), así como a la Sección 2ª (Sistema de Compensación) del Capítulo III (Los Sistemas de Ejecución Privada) ambas del Título III (Sistemas de Ejecución) en sus artículos 66.5 -por remisión del 67.1- y 82 al 89, aunque en lo que nos concierne en la tramitación municipal recae en los artículos 82 a 85.

Así, el artículo 66. Establecimiento del sistema de ejecución privada en ámbitos o sectores con ordenación pormenorizada completa, en su apartado 5, dice: "Finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente al Pleno para que adopte el acuerdo de establecer el sistema de compensación, con las modificaciones que en su caso se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, los estatutos y las bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir, y la adjudicación a ésta de la ejecución".

El artículo 67. Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento, en su apartado 1, nos dice que "La tramitación de las iniciativas para establecer el sistema de ejecución privada que se presente una vez transcurrido el primer año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento, se someterá a lo dispuesto en el artículo anterior, con las reglas específicas contenidas en el presente artículo y en los siguientes de esta Sección".

La iniciativa que nos ocupa se halla en este supuesto.

El artículo 82. Características del sistema de compensación, en su apartado 2, señala que: "En el sistema de compensación, los propietarios que resulten adjudicatarios en el procedimiento para establecer el sistema asumirán la actividad de gestión y ejecución, constituidos en Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento".

Y del artículo 83. Reglas específicas para establecer el sistema de compensación, en su apartado 2, se resume que "... se resolverá sobre la admisibilidad de la propuesta y se acordará la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación, y se someterá a información pública por plazo de veinte días con notificación personal a los propietarios, otorgándoles trámite de audiencia por igual plazo. En dicho trámite, podrán adherirse a la iniciativa los propietarios no integrados inicialmente en la misma...". Esta actuación ya se ha realizado.

Seguidamente el referido precepto en su apartado 3 dice que:

"Finalizado este último plazo, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación, introduciendo las modificaciones que procedan para su adecuación al planeamiento o normativa de aplicación. Este acuerdo deberá contener simultáneamente el establecimiento del sistema de compensación y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa.

El apartado 5 del mismo dice: "El Acuerdo municipal se notificará a los propietarios y se publicará en el boletín oficial correspondiente.

Y, en el apartado 6 de aquél se dice: "Con la notificación y publicación del Acuerdo, la Administración actuante requerirá a los promotores para que en el plazo de un mes procedan a la constitución efectiva de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que designen los cargos del órgano de gobierno. En dicha escritura debe constar, además del acuerdo de constitución, relación de:

- a) Los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras integradas en la misma.*
- b) Las fincas de las que son titulares.*
- c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano de gobierno.*
- d) La constitución de garantía mínima de un 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, para responder de los compromisos y obligaciones que derivan de la constitución de la Junta y, específicamente, la formulación de Proyecto de Compensación en el plazo máximo de seis meses siguientes a la constitución de dicha Junta".*

Asimismo, el artículo 84. Determinación de los propietarios integrados en el sistema, expresa que:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

"1. Los propietarios de suelo que no se hubieran incorporado a la iniciativa o alternativa a la que se haya atribuido la ejecución por el sistema de compensación, podrán adherirse a la Junta dentro de los dos meses siguientes a la publicación de la correspondiente resolución municipal.

2. Con posterioridad al plazo fijado en el número anterior, los propietarios podrán adherirse al sistema previa conformidad de la Junta de Compensación. Tal conformidad se entenderá otorgada tácitamente por el transcurso del plazo de quince días desde la solicitud de adhesión sin respuesta expresa.

3. Asimismo, podrán incorporarse a la Junta de Compensación la o las empresas urbanizadoras que deban participar en la ejecución de las obras de urbanización, debiendo establecerse en las bases de actuación y en los estatutos de la Junta las condiciones de dicha participación".

Y, por último, el artículo 85. Expropiación de los propietarios no integrados en la Junta, dictamina que:

"1. Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación.

2. Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios que no deseen participar en el sistema podrán dirigirse al Ayuntamiento solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta de Compensación".

De esta forma, en la fase en que nos encontramos y tras las correcciones de los documentos exigidos, el Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Compensación, con la introducción de las modificaciones que han sido necesarias para su correcta adecuación al planeamiento o normativa de aplicación, debiendo contener el acuerdo simultáneamente la aprobación del establecimiento del sistema de compensación y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a la mercantil promotora de la iniciativa, así como desestimar las alegaciones presentadas en trámite de información pública y de citación personal a los interesados, con base a lo expresado al respecto en el presente informe.

Además, se deberá requerir a la constitución de la Junta de Compensación, con los requisitos y características señaladas, y tramitarse el procedimiento expropiatorio en caso de no adhesión de los titulares del suelo afectado a la referida iniciativa.

Añadir, por último, que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por la mercantil promotora de la iniciativa se aportará -para la inscripción registral de las fincas resultantes que se adjudiquen conforme al proyecto de compensación- ANEXO con las coordenadas UTM de las parcelas.

QUINTA: Competencia para la aprobación del procedimiento.

Conforme a lo previsto en el artículo 102.1 del TR-LOTyENC'00 y 83.3 del RGESPC'04, el órgano competente para la aprobación definitiva de la iniciativa de planeamiento instada es el Pleno Corporativo, que acordará lo procedente con sujeción a la normativa indicada.

No obstante, a virtud del acuerdo adoptado por dicho órgano municipal en sesión extraordinaria y urgente de fecha 3 de julio de 2023, el mismo ha delegado en la Junta de Gobierno Local la atribución de la "tramitación de las iniciativas del planeamiento en las Unidades de Actuación o ámbitos con ordenación pormenorizada completa", por lo que hallándonos en esta situación, será la Junta de Gobierno Local quien debe resolver al respecto.

Por cuanto antecede, PROCEDE que la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo en los siguientes términos:

PRIMERO: Establecer el sistema de compensación y adjudicar la actividad de gestión y ejecución de la Unidad de Actuación nº 45, que comprende parte del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-R1 Bajada al Santísimo, a la entidad mercantil INVERSIONES MALLEO S.L., promotora de la iniciativa de planeamiento.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Compensación, tras la introducción de las modificaciones que han sido necesarias para su correcta adecuación al planeamiento o normativa de aplicación.

TERCERO: Desestimar las alegaciones presentadas en trámite de información pública por las mercantiles GRAU 33, S.L." y "RODRICANARIAS S.L. y doña JUANA RUFINA RODRÍGUEZ CABALLERO.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

CUARTO: Notificar también el acuerdo a los propietarios del suelo afectado y publicarlo en el Boletín Oficial de La Provincia, requiriendo al mismo tiempo a la mercantil INVERSIONES MALLEO S.L., para que en el plazo de UN MES -contado a partir del siguiente a su notificación- proceda a la constitución efectiva de la Junta de Compensación mediante escritura pública, debiendo constar en dicha escritura además del acuerdo de constitución, relación de:

- a) Los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras integradas en la misma.
- b) Las fincas de las que son titulares.
- c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano de gobierno.
- d) La aportación de la garantía mínima de un 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, para responder de los compromisos y obligaciones que derivan de la constitución de la Junta y, específicamente, la formulación de Proyecto de Compensación en el plazo máximo de seis meses siguientes a la constitución de dicha Junta”.

QUINTO: Comunicar a los propietarios de suelo del ámbito de actuación referida que no se han incorporado a la iniciativa, que podrán adherirse a la Junta dentro de los DOS MESES siguientes a la publicación del acuerdo municipal, y que, inclusive con posterioridad a dicho plazo, lo podrán hacer previa conformidad de la Junta de Compensación, entendiéndose tal conformidad otorgada tácitamente por el transcurso del plazo de quince días desde la solicitud de adhesión sin respuesta expresa.

SEXTO: Comunicar asimismo a los propietarios que no deseen participar en el sistema que podrán dirigirse al Ayuntamiento solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta de Compensación.

SÉPTIMO: Indicar los recursos procedentes contra el acuerdo que se adopte”.

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

2.2.- Expediente 91/2024. Concesión de licencia urbanística a D. JACINTO MANUEL SÁNCHEZ VEGA, para la ejecución de la actuación consistente en la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar, en la C/ Zaragoza, número 9,

El **Sr. Secretario General Accidental**, da cuenta de la propuesta que ha emitido la Concejalía de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

“Vista la solicitud de licencia urbanística formulada ante este Ayuntamiento por **D. Jacinto Manuel Sánchez Vega**, con fecha 14 de diciembre de 2023, registrada en la Oficina Auxiliar de Registro Electrónico con el número 2023-E-RE-11835, para la ejecución de la actuación consistente en la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar, en la **C/ Zaragoza, número 9**, parcela con referencia catastral número 7284201DS5878S0001WG, de este término municipal, habiéndose presentado, completado con la aportación de más documentación en registros posteriores, la preceptiva documentación técnica y administrativa exigida por la normativa urbanística de aplicación, asignándose a la solicitud la referencia procedimental **91/2024-EP-U-LOMAY**

La actuación pretendida por el solicitante está sujeta a la obtención de licencia urbanística previa, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11, apartados 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, en el artículo 5 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el artículo 330.1 letra f), de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el artículo 12 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (En adelante RIPLUC) y la Ordenanza Municipal reguladora de Licencias Urbanísticas, Actividades Comunicadas, Declaraciones Responsables para la primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general y de la habitabilidad de viviendas (BOP de Las Palmas, nº 43 de 3 de abril de 2013).

La tramitación de la petición de licencia urbanística ha de seguirse por las normas de procedimiento establecidas en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en los artículos 14 a 17 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (En adelante RIPLUC), y la Ordenanza Municipal reguladora de licencias urbanísticas, actuaciones comunicadas, declaraciones responsables para la primera ocupación y utilización de las edificaciones e instalaciones en general y de la habitabilidad de las viviendas, publicada en el BOP LAS PALMAS nº 43 de 3 de abril de 2013





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Consta, para la acreditación de la titularidad y, por ende, de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo, copia de la Escritura de manifestación y adjudicación de herencia testada y posterior donación, otorgada en Carrizal de Ingenio, en fecha 29 de marzo de 2021, ante el Notario Don José María Pages Vall, Notario del Ilustre Colegio de Canarias, bajo el nº 751 de Protocolo, por la que Doña Jacinta Vega Medina, dona pura y simplemente a favor de su hijo Don Jacinto Manuel Sánchez Vega, el pleno dominio de la parcela objeto de licencia y aceptando éste la donación realizada a su favor.

Al estar la parcela afectada por servidumbres aeronáuticas establecidas para el Aeropuerto de Gran Canaria - Base Aérea de Gando, es preceptiva la autorización sectorial prevista en el Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria-Base Aérea de Gando (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2011), figurando en el expediente el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha **12 de marzo de 2024, recaído en el expediente con referencia E24-0078**, mediante el que se autoriza la actuación señalada e instalación de medios auxiliares, condicionada a los valores de altura y elevación indicados en dicha resolución.

Se ha emitido informe técnico municipal preceptivo, con fecha **17/06/2024**, sobre las condiciones urbanísticas de la obra a acometer, expresándose en dicho informe que el planeamiento de aplicación es el Plan General de Ordenación, aprobado de forma parcial y definitiva por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesiones del 29 de noviembre de 2004 y del 22 de junio de 2005, respectivamente, con entrada en vigor el día 23 de septiembre de 2005, y, las Ordenanzas de Edificación y Urbanización de la Villa de Ingenio que se publicaron en el BOP de Las Palmas nº 97, de 30/07/2012 y en el BOP de Las Palmas nº 65, de 31/05/2021, y señala que la parcela objeto de la actuación se encuentra en suelo clasificado como urbano con la categoría de consolidado (SUCO), con uso residencial, y la Ordenanza zonal de aplicación es la de viviendas entre medianeras con alineación a fachada tipo A3.

Concluye finalmente su informe en sentido favorable a la concesión de la licencia urbanística de obra mayor instada con fecha 14 de diciembre de 2023 y con número de registro de entrada electrónico 2023-E-RE-11835 por D. Jacinto Manuel Sánchez Vega, para la REFOMRA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, en el inmueble, con referencia catastral 7284201DS5878S0001WG, y situada en la calle Zaragoza, nº 9, esquina a calle Timimi, nº 3, en el barrio de La Pastrana, según el proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto D. Manuel Hernández Pérez, colegiado nº 2169 del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, y resto de la documentación aportada en el expediente de referencia.

Asimismo, consta informe jurídico municipal, de fecha **18/06/2024**, que hace referencia en sus consideraciones jurídicas al objeto, normativa, exigencia de la respectiva licencia urbanística, al carácter reglado y condiciones legales, procedimiento, contenido documental del expediente, pronunciamiento sobre la documentación técnica, adecuación del proyecto a la legalidad urbanística y normativa técnica sectorial aplicable, pronunciamiento sobre el informe técnico, la competencia para resolver y respecto a la liquidación de los tributos locales.

Termina dicho informe jurídico concluyendo en sentido favorable a la concesión de la licencia urbanística peticionada, con arreglo a la documentación presentada en el expediente 91/2024, a las prescripciones del informe técnico municipal y las generales previstas en la Ordenanza Municipal Reguladora de Licencias Urbanísticas y demás que ajustadas a Derecho se acuerden.

Es competencia de este Municipio la ordenación, gestión y disciplina urbanística, según lo previsto en el artículo 25.2., a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local (LBRL).

Igualmente, de conformidad con lo expresado en el art. 340 de la señalada Ley 4/2017, y en relación con el artículo 21.1.q) de la LBRL, es competencia de la Alcaldía el otorgamiento de las licencias urbanísticas, habiendo sido delegada esta atribución en la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por la Alcaldía-Presidentencia mediante Decreto nº 2023-4359, de 23 de junio de 2023.

Por todo ello, se propone a la Junta de Gobierno Local se adopte acuerdo en el siguiente sentido:

PRIMERO: Conceder a D. JACINTO MANUEL SÁNCHEZ VEGA, licencia urbanística para la ejecución de la actuación consistente en la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar, en la C/ Zaragoza, número 9, de este término municipal, afectando la actuación proyectada a la parcela catastral número 7284201DS5878S0001WG (Expediente Municipal con Referencia Procedimental **91/2024-EP-U-LOMAY**), con ajuste a la documentación que consta en el expediente tramitado y en concreto al proyecto básico y de ejecución que presenta, redactado por el arquitecto D. Manuel Hernández Pérez, y con la siguiente dirección facultativa:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

	Técnico designado	Legislación aplicable
Director de la Obra	D. Manuel Hernández Pérez	Art. 12 de la L.O.E. (*)
Dirección de Ejecución Material de la Obra	Dña. Lorena del Rosario Hernández Suárez	Art. 13 de la L.O.E. (*)

(*) Ley de Ordenación de la Edificación

Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra	Dña. Lorena del Rosario Hernández Suárez	Art. 3 del R.D. 1627/1997 de 24 de octubre (**)
--	--	---

(**) Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25/10/1997)

Siendo los parámetros urbanísticos del proyecto los siguientes:

Parámetros Urbanísticos de la Actuación					
Finalidad		Reforma y ampliación de vivienda			
Planeamiento de desarrollo		Plan General de Ordenación de la Villa de Ingenio			
Clasificación		Urbano			
Categorización		Consolidado (SUCO)			
Uso		Residencial.			
Ordenanza de edificación de aplicación		Viviendas entre medianeras con alineación a fachada Tipo A3.			
Inmueble Catalogado		No procede			
Referencia catastral.		7284201DS5878S0001WG			
Superficie del Solar		345.57 m²			
Nº de Plantas.		0 b/r; 2 s/r			
Superficies construidas:			Existente m²	Ampliación m²	Resultante m²
Planta Baja			154,34	56.93	211.27 m²
Planta Primera			24.89	-----	24.89 m²
Total			179.23	56.93	-----
Superficie construida afectada tras la ampliación					236.16 m²
Superficie construida sobre rasante					236.16 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL					236.16 m²
Edificabilidad:	0.68 m²/m²				
Ocupación:	68.34 %				
Retranqueo:	0.00 m				
Altura	6.26 m				
Volumen edificado:	--- m³				
Nº de Ocupantes	Dos(2)				
Dotación de aparcamiento		Dos (2) plazas de aparcamiento			

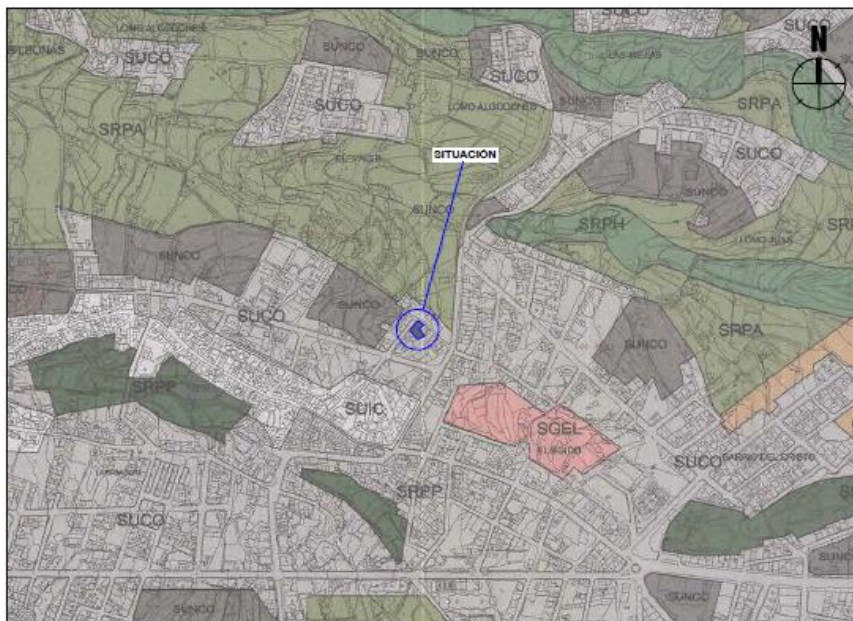
PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO SEGÚN EL PGO





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.



SEGUNDO: Establecer como condicionante en la ejecución de la actuación que se autoriza la obligación del cumplimiento de las condiciones recogidas en el reseñado acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha **12 de marzo de 2024, recaído en el expediente con referencia E24-0078**, por el que se autoriza la construcción proyectada, condicionada a valores de altura y elevación indicados en dicho acuerdo, por la afección de servidumbres aeronáuticas.

(Extracto de la Resolución de AESA):
“(....)”

Id.	Uso	Dirección	Municipio	Cota (msnm)	Altura (m)	Elevación (msnm)
1	Edificio	C/ Zaragoza, 9, esquina C/ Timimi, 3	Ingenio	278,00	6,70	284,70

(....)”

TERCERO: Comunicar la obligatoriedad de cumplir con las prescripciones técnicas de carácter general previstas en el artículo 32.1 de la Ordenanza Municipal Reguladora de Licencias Urbanísticas, de Actuaciones Comunicadas, de Declaraciones Responsables para la Primera Utilización y Ocupación de las edificaciones e instalaciones en general y de la Habitabilidad de Viviendas (B.O.P Número 41, de 30 de marzo de 2012).

CUARTO: Trasladar al interesado que **LAS OBRAS HABRÁN DE COMENZARSE en el plazo de dos (2) años, y el PLAZO PARA LA FINALIZACIÓN de las obras será de CUATRO (4) AÑOS**, pudiéndose solicitar, antes de la conclusión de los citados plazos la prórroga de los mismos, en los términos previstos en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

QUINTO: Recaltar al titular de la licencia que deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras con al menos DIEZ (10) DÍAS de antelación (art. 13 de la Ordenanza Municipal reguladora de Licencias Urbanísticas, de Actuaciones Comunicadas, de Declaraciones Responsables para la Primera Utilización y Ocupación de las edificaciones e instalaciones en general de la habitabilidad de viviendas - BOP Las Palmas nº 43, 03/04/2013). Si en el plazo de diez (10) días desde la comunicación no se hubiera personado ningún representante de los servicios técnicos municipales a efectos de comprobar las alineaciones y rasantes de la parcela o solar de referencia, podrá levantarse el acta de comprobación del replanteo, firmado por el promotor, el contratista, y en su caso, por la dirección facultativa. Un ejemplar de la misma será presentado en el Ayuntamiento en el plazo de diez (10) días.

SEXTO: El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia. El plazo para la conclusión de las actuaciones





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.

Prevía solicitud del interesado, donde se deberá explicitar los motivos que la justifiquen, se podrá conceder, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados y la Administración procederá con ajuste a lo previsto en el señalado artículo 347 y el artículo 24 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

SÉPTIMO: Indicar al interesado que la presente Resolución está sujeta a la liquidación de los tributos locales correspondientes establecidos en las Ordenanzas Fiscales de aplicación, y que una vez finalizadas las obras, el interesado deberá presentar la Comunicación Previa para la Primera Utilización u Ocupación de lo ejecutado, acompañada de la documentación preceptiva, incluso declaración del coste real y efectivo de dichas obras, acompañada de los documentos que considere oportunos, la medición del proyecto y presupuesto del mismo en soporte digital preferentemente.

A la vista de la documentación aportada y de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas y de la declaración del coste real y efectivo de las mismas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa modificará, en su caso, la base imponible aplicada anteriormente, practicando la correspondiente liquidación definitiva y exigiendo al sujeto pasivo o reintegrándole, según proceda, la cantidad que corresponda, sin perjuicio de las acciones que procedan en cuanto a inspección aplicable.

OCTAVO: Que se notifique al interesado el acuerdo adoptado en el plazo legalmente establecido, debiéndose contener en la notificación el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que ha de presentarse y plazo para interponerlos".

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

2.3.- Expediente 8100/2023. PROPUESTA de desestimación de solicitud de declaración de innecesariedad de licencia urbanística de parcelación de 6.393,89 m²., en el lugar denominado Hoya del Sardo, La Pasadilla, que forma parte de la parcela catastral 1418, del Polígono 5, peticionada por **D. TEÓFILO MARTEL MARTEL**

El **Sr. Secretario General Accidental**, da cuenta de la propuesta que ha emitido la Concejalía de Urbanismo de fecha 26 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

"Visto que, con fecha 27 de abril de 2023, con entrada en la Oficina Central de Registro al número 2023-E-RC-3858, se solicita por D. Teófilo Martel Martel, certificado donde se haga constar la innecesariedad de licencia urbanística para la parcelación de lote de 6.393,89 metros cuadrados de la parcela catastral 35012A005014180000YQ, localizada en el lugar denominado Hoya del Sardo, La Pasadilla, de este término municipal.

Visto que, con fecha 10/06/2024, se emite informe por el técnico municipal, en el que se exponen los antecedentes, se refiere a los datos que constan respecto a la finca matriz y se estudian los documentos del expediente para determinar si se produce la acreditación de la antigüedad del acto de segregación, expresando, además de esas cuestiones, la motivación que permita determinar la innecesariedad de la licencia de segregación, concluyendo dicho informe en la manifestación de que no resulta posible certificar la innecesariedad de la licencia de segregación, indicando igualmente que tampoco cabría el trámite de licencia de segregación al ser la superficie de la parte segregada inferior a la unidad mínima de cultivo, la cual se establece, para la Comunicada Autónoma de Canarias, en una hectárea.

Asimismo, y con fecha 12/06/2024, se ha emitido el preceptivo informe jurídico, que señala en sus consideraciones jurídicas las siguientes cuestiones:

"(...) Primera: Valoración de los documentos privados aportados.

En el informe técnico de 10 de junio de 2024 se hace constar:

"(...). El primer documento privado aportado por la persona interesada está datado el 01 de diciembre de 1.932, y se encuentra liquidado con fecha 02 de enero de 1933. Sin embargo, la parcela que se recoge en dicho documento tiene una cabida de 3 fanegadas, poco más o menos, según el propio documento, esto equivale a una superficie aproximada de unos 16.489,00 m², muy superior a la superficie que se declara en la instancia (6.393,89 m²).





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

El segundo documento privado aportado por la persona interesada está datado el 28 de octubre de 1950, y se encuentra liquidado con fecha 23 de diciembre de 1950. Sin embargo, la parcela que se recoge en dicho documento tiene una cabida de 4 celemines, poco más o menos, según el propio documento, esto equivale a una superficie aproximada de unos 1.840,00 m2, inferior a la superficie que se declara en la instancia (6.393,89 m2).

En ambos casos, la segregación de la parcela que se cita en la instancia y que se recoge en la parte de la supuesta escritura presentada no queda justificada, pues parece no tratarse de la misma finca. (...)

Informado lo expuesto entendemos que los documentos privados obrantes en el expediente no justifican la existencia de parcelación de lote de 6.393,89 metros cuadrados de la parcela catastral 35012A005014180000YQ.

Segunda: Nulidad de actos y negocios jurídicos por los que se produzca la división de fincas rústicas dando lugar a lotes de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Si se entendiera que la existencia de la parcelación alegada se justifica desde la firma de la escritura pública que se aporta incompleta, en la que se lee como número de referencia el "08/2020", y que este "2020" fuese el año de su formalización, tendríamos que considerar la misma nula y sin efecto entre las partes ni con relación a tercero atendiendo al apartado 2 del artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Tercera: No caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con la segregación.

En el citado informe técnico de 10 de junio de 2024 también se hace constar que:

"(...) Asimismo, sin perjuicio de que no se haya podido justificar la antigüedad del acto de división de la parcela con la documentación aportada, y respecto a la posible caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, establecida en 4 años, conforme a los artículos 361.1.d. y 362.1, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cabe destacar que la parcela señalada por la persona interesada, y para la cual se solicita el certificado de innecesariedad de la licencia de segregación, se encuentra situada, íntegramente, en un suelo rústico de protección, por lo que, conforme al apartado 5 del artículo 361 de la citada Ley 4/2017, dicha limitación temporal no regiría para las parcelaciones ilegales producidas en este tipo de suelo rústico. (...)".

Con respecto a lo informado, el apartado 5.a) del artículo 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (LS en adelante), establece que los plazos de caducidad para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no regirán respecto de las actuaciones consistentes en parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

Siendo esto así no se habría producido la caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con la segregación alegada al ser suelo rústico de protección paisajística.

(...)"

Concluye dicho informe jurídico informando favorablemente la desestimación de la solicitud presentada con fecha 27 de abril de 2023, con entrada en la Oficina Central de Registro al número 2023-E-RC-3858, por D. Teófilo Martel Martel.

Es competencia de este Municipio la ordenación, gestión y disciplina urbanística, según lo previsto en el artículo 25.2., a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local (LBRL).

Igualmente, de conformidad con lo expresado en el art. 340 de la señalada Ley 4/2017, y en relación con el artículo 21.1.q) de la LBRL, es competencia de la Alcaldía el otorgamiento de las licencias urbanísticas, habiendo sido delegada esta atribución en la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por la Alcaldía-Presidencia mediante Decreto nº 2023-4359, de 23 de junio de 2023.

Por cuanto antecede y visto lo expresado en los informes técnico y jurídico, anteriormente señalados, se propone a la Junta de Gobierno Local se adopte acuerdo en el siguiente sentido:

PRIMERO: DESESTIMAR la solicitud presentada por **D. Teófilo Martel Martel**, el día 27 de abril de





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

2023, con entrada en la Oficina Central de Registro al número 2023-E-RC-3858, de declaración de innecesariedad de licencia urbanística para la parcelación de lote de 6.393,89 metros cuadrados de la parcela catastral 35012A005014180000YQ, al no justificar los documentos privados obrantes en el expediente la existencia de la parcelación; al tener que considerar nula y sin efecto entre las partes la escritura pública que se aporta incompleta y en la que se lee como número de referencia el "08/2020", si este "2020" fuese el año de su formalización y se entendiera que la existencia de la parcelación se justifica con la misma y al no haberse podido producir la caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado por ser suelo rústico de protección paisajística.

SEGUNDO: Notificar al interesado el acuerdo adoptado en el plazo legalmente establecido, debiéndose contener en la notificación el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que ha de presentarse y plazo para interponerlos".

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

2.4.-Expediente 10092/2023. PROPUESTA de desestimación de solicitud de declaración de innecesariedad de licencia urbanística de parcelación en el lugar denominado Los Moriscos, Parcelas catastrales número 132 y 133, del Polígono 2, peticionada por **D. NICODEMUS GONZÁLEZ MARTÍN**

El **Sr. Secretario General Accidental**, da cuenta de la propuesta que ha emitido la Concejalía de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

"Visto que, con fecha 21 de septiembre de 2023, con entrada en la Oficina Central de Registro Electrónico con el número 2023-E-RC-8883, se solicita por D. Nicodemus González Martín, acreditación de la innecesariedad de licencia urbanística para la parcelación de lote de 517,20 metros cuadrados de las parcelas catastrales número 35012A002001320000YA y número 35012A002001330000YB, de este término municipal.

Visto que, con fecha **14/06/2024**, se emite informe por el técnico municipal, en el que se exponen los antecedentes, se refiere a los datos que constan respecto a la finca matriz y se estudian los documentos del expediente para determinar si se produce la acreditación de la antigüedad del acto de segregación, expresando, además de esas cuestiones, la motivación que permita determinar la innecesariedad de la licencia de segregación, concluyendo dicho informe en el sentido de que no resulta posible certificar la innecesariedad de la licencia de segregación

Asimismo, y con fecha **17/06/2024**, se ha emitido el preceptivo informe jurídico, que señala en sus consideraciones jurídicas las siguientes cuestiones:

"(...) Primera: Valoración del documento privado aportado ("hijuela número cuatro" que reza de 30 de julio de 1976). Invalidez de su fecha.

Al documento privado no liquidado aportado como justificante de la segregación, "hijuela número cuatro" que reza de 30 de julio de 1976, le es de aplicación el artículo 1.227 del Código Civil, que dispone:

"(...). La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio. (...)".

Por ello entendemos que esta Administración no puede contar como fecha de llevarse a efecto lo recogido en dicho documento privado la de 30 de julio de 1976 por imperativo legal.

Segunda: Inexistencia de parcelación por nulidad del negocio jurídico.

· La fecha del negocio jurídico del documento privado es la de su elevación a público.

Es pacífico y reiterado, tanto por la Jurisprudencia como por las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, (antes Dirección General de los Registros y del Notariado), el paradigma, principio, criterio y fundamento que señala que, cuando se trata de un documento privado, la fecha de este es la de su elevación a público, salvo que con anterioridad haya ocurrido alguna de las circunstancias previstas en el artículo 1.227 del Código Civil.

Así, la resolución de 9 de enero de 2004 de la antes Dirección General de los Registros y del Notariado, concluía que:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

"(...). Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (...) solo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio cuya inscripción se pretende la del documento público. (...)".
Igualmente, nuestro Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en su sentencia número 566/2004, de 2 de julio, indica que:

"(...). En consecuencia, si «la primera de las precisiones que ha de hacerse es que, frente a terceros, la fecha de un documento privado es la que establece el art. 1227 del Código Civil, esto es, la de la fecha de su incorporación a un Registro Público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o desde el día en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio»; si «la aplicación de este precepto al caso controvertido significa que, EL HECHO DE QUE EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE... SE DIGA QUE SE ELEVA A PÚBLICO UN DOCUMENTO PRIVADO QUE SE DICE ES DE FECHA... NI DOTA A DICHO DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA ANTERIOR A LA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE... NI DOTA AL NEGOCIO JURÍDICO (en este caso compra-venta) QUE SE DICE CELEBRADO EN... DE UNA ANTIGÜEDAD ANTERIOR A LA DE LA ESCRITURA PÚBLICA. (...)".

· La alegada parcelación segrega suelo rústico.

En el informe técnico de 14 de junio de 2024 se hace constar que el lote de 517,20 metros cuadrados es parte suelo rústico de protección de infraestructuras y, parte, suelo rústico de protección territorial.

· El lote alegado tiene una superficie menor a la unidad mínima de cultivo.

El alegado lote tiene una superficie de 517,20 metros cuadrados, esto es, una superficie inferior a la hectárea, que es la superficie establecida como unidad mínima de cultivo en todo el territorio de la Comunidad Autónoma por el artículo 1 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo, de aplicación a fecha 10 de noviembre de 2022.

· Nulidad de los negocios jurídicos realizados y justificados con la escritura pública con número de protocolo 2.647, de fecha 10 de noviembre de 2022.

Partiendo de lo considerado hasta ahora, es de recordar que al documento notarial le es de aplicación el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotación Agrarias, atendiendo a su disposición adicional segunda, que lo norma de aplicación plena en todo el territorio nacional, como recoge la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León número 1.332/2003, de 18 de noviembre:

"(...) si estamos ante una finca rústica (...), las segregaciones que sobre ella se realicen (...) quedan sujetas directamente al régimen jurídico de la Ley 19/1995 (...), conforme a lo que establece la disposición adicional segunda, es de aplicación plena en todo el territorio nacional, (...)".

Y atendiendo a la fecha de los mismos, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía número 1.510/2008, de 22 de diciembre:

"(...) Al presente supuesto, de segregación de parcela de terreno de naturaleza rústica, resulta aplicable la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, dada la fecha de la escritura pública de segregación, (...)".

Este artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotación Agrarias, establece que:

"(...) Artículo 24. Indivisión.

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. SERÁN NULOS Y NO PRODUCIRÁN EFECTO ENTRE LAS PARTES NI CON RELACIÓN A TERCERO, LOS ACTOS O NEGOCIOS JURÍDICOS, SEAN O NO DE ORIGEN VOLUNTARIO, POR CUYA VIRTUD SE PRODUZCA LA DIVISIÓN DE DICHAS FINCAS, CONTRAVINIENDO LO DISPUESTO EN EL APARTADO ANTERIOR.

3. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aun en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos. (...)".





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Por todo ello y con base en lo dispuesto en este artículo entendemos que los negocios jurídicos realizados y justificados con la referida escritura pública de 10 de noviembre de 2022 son nulos y no producen efectos en todo lo referente a la alegada segregación, esto es: la alegada segregación debe fecharse realizada el 10 de noviembre de 2022 al ser esta la fecha en que se eleva a público el documento privado aportado, siéndole de aplicación, por ello y por segregar suelo rústico, el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotación Agrarias, resultando, como consecuencia, que LA MISMA ES NULA Y NO PRODUCE EFECTOS ENTRE LAS PARTES NI CON RELACIÓN A TERCERO AL DAR LUGAR A PARCELA DE EXTENSIÓN INFERIOR A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.

Tercera: carácter preceptivo de la licencia urbanística de parcelación a 21 de septiembre de 2023.

Los apartados 1 y 2 del artículo 275 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (LS en adelante), disponían el 21 de septiembre de 2023, fecha de la presentación de la solicitud, y disponen hoy, que tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes, precisando toda parcelación licencia municipal previa.

Igualmente, el apartado 1.a) del artículo 330 de la citada LS y el apartado 1.a) del artículo 26 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, normaban y norman que están sujetas a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

Asimismo, el apartado 7 del artículo 2 de la Ordenanza reguladora de la Edificación del Municipio de Ingenio establecía el 25 de noviembre de 2021 y establece ahora que la segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse siempre que las parcelas resultantes de tal segregación cumplan con las superficies y anchos mínimos establecidos en cada ordenanza específica de la zona en que se ubique y estén dotadas de acceso público, bien sea rodado o peatonal.

Por tanto, a fecha 21 de septiembre de 2023, fecha de la solicitud realizada, y a día de hoy era y es necesaria, por preceptiva, la licencia urbanística para la segregación alegada.

Cuarta: No caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con la segregación.

En el citado informe técnico de 14 de junio de 2024 también se hace constar que:

"(...). Asimismo, sin perjuicio de que no se haya podido justificar la antigüedad del acto de división de la parcela con la documentación aportada, y respecto a la posible caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, establecida en 4 años, se estaría a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 361 de la citada Ley 4/2017, donde se establece que dicha limitación temporal no regiría para las parcelaciones ilegales producidas en suelo rústico protegido. En tal sentido, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras estaría incluido en dicha situación, por lo que el plazo de 4 años no regiría para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. (...)".

Con respecto a lo informado, el apartado 5.a) del artículo 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (LS en adelante), establece que los plazos de caducidad para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no regirán respecto de las actuaciones consistentes en parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

Siendo esto así no se habría producido la caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con la segregación alegada al ser, parte, suelo rústico de protección de infraestructuras y, parte, suelo rústico de protección territorial.

"(...)".

Concluye dicho informe jurídico informando favorablemente la desestimación de la solicitud presentada con fecha 21 de septiembre de 2023, registrada al número 8883, por D. Nicodemus González Martín.

Es competencia de este Municipio la ordenación, gestión y disciplina urbanística, según lo previsto en el artículo 25.2., a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local (LBRL).

Igualmente, de conformidad con lo expresado en el art. 340 de la señalada Ley 4/2017, y en relación





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

con el artículo 21.1.q) de la LBRL, es competencia de la Alcaldía el otorgamiento de las licencias urbanísticas, habiendo sido delegada esta atribución en la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por la Alcaldía-Presidencia mediante Decreto nº 2023-4359, de 23 de junio de 2023.

Por cuanto antecede y visto lo expresado en los informes técnico y jurídico, anteriormente señalados, se propone a la Junta de Gobierno Local se adopte acuerdo en el siguiente sentido:

PRIMERO: DESESTIMAR la solicitud presentada por D. Nicodemus González Martín, el día 21 de septiembre de 2023, con entrada en la Oficina Central de Registro número 2022-E-RC-8883, de declaración de innecesariedad de licencia urbanística para la parcelación de lote de 517,20 metros cuadrados de las parcelas catastrales 35012A002001320000YA y 35012A002001330000YB, al deberse fechar realizada la alegada segregación el 10 de noviembre de 2022, por ser esta la fecha en que se eleva a público el documento privado aportado, siéndole de aplicación, por ello y por segregar suelo rústico, el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotación Agrarias, resultando, como consecuencia, que la misma es nula y no produce efectos entre las partes ni con relación a tercero al dar lugar a parcela de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo; al ser preceptiva la obtención de licencia urbanística de parcelación y al no haberse podido producir la caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado por ser, parte, suelo rústico de protección de infraestructuras y, parte, suelo rústico de protección territorial.

SEGUNDO: Notificar al interesado el acuerdo adoptado en el plazo legalmente establecido, debiéndose contener en la notificación el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que ha de presentarse y plazo para interponerlos".

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

2.5.-Expediente 8089/2023. PROPUESTA de desestimación de solicitud de declaración de innecesariedad de licencia urbanística de parcelación de 4.098,65 m²., en el lugar denominado Hoya del Sardo, que forma parte de la parcela catastral número 1418, del Polígono 2, peticionada por **D. EUSEBIO CARMELO MARTEL MARTEL**

El **Sr. Secretario General Accidental**, da cuenta de la propuesta que ha emitido la Concejalía de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

"Visto que, con fecha 27 de abril de 2023, con entrada en la Oficina Central de Registro al número **2023-E-RC-3856**, se solicita por D. Eusebio Carmelo Martel Martel, certificado donde se haga constar la innecesariedad de licencia urbanística para la parcelación de **lote de 4.098,65 metros** cuadrados de la parcela catastral 35012A005014180000YQ, localizada en el lugar denominado Hoya del Sardo, La Pasadilla, de este término municipal.

Visto que, con fecha **10/06/2024**, se emite informe por el técnico municipal, en el que se exponen los antecedentes, se refiere a los datos que constan respecto a la finca matriz y se estudian los documentos del expediente para determinar si se produce la acreditación de la antigüedad del acto de segregación, expresando, además de esas cuestiones, la motivación que permita determinar la innecesariedad de la licencia de segregación, concluyendo dicho informe en la manifestación de que no resulta posible certificar la innecesariedad de la licencia de segregación, indicando igualmente que tampoco cabría el trámite de licencia de segregación al ser la superficie de la parte segregada inferior a la unidad mínima de cultivo, la cual se establece, para la Comunicada Autónoma de Canarias, en una hectárea.

Asimismo, y con fecha **11/06/2024**, se ha emitido el preceptivo informe jurídico, que señala en sus consideraciones jurídicas las siguientes cuestiones:

"(...) **Primera: Valoración de los documentos privados aportados.**

En el informe técnico de 10 de junio de 2024 se hace constar:

"(...). El primer documento privado aportado por la persona interesada está datado el 28 de octubre de 1950, y se encuentra liquidado con fecha 23 de diciembre de 1950. Sin embargo, la parcela que se recoge en dicho documento tiene una cabida de 4 celemines, poco más o menos, según el propio documento, esto equivale a una superficie aproximada de unos 1.840,00 m², inferior a la superficie que se declara en la instancia (4.098,65 m²).





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

El segundo documento privado presentado está datado el 30 de diciembre de 1958 y no se encuentra liquidado, por lo que no es posible justificar la validez del mismo. No obstante, recoge una parcela también con una cabida de 4 celemines, equivalentes a 1.840,00 m2 aproximadamente, inferior a la declarada en la instancia, y que podría lindar a naciente con la reflejada en el primer documento privado del mismo titular.

En ambos casos, la segregación de la parcela que se cita en la instancia y que se recoge en la parte de la escritura presentada (escritura de adición de herencia nº 849, de fecha 08 de abril de 2021) no queda justificada, pues parece no tratarse de la misma finca. (...)

Informado lo expuesto entendemos que los documentos privados obrantes en el expediente no justifican la existencia de parcelación de lote de 4.098,65 metros cuadrados de la parcela catastral 35012A005014180000YQ.

Segunda: Nulidad de actos y negocios jurídicos por los que se produzca la división de fincas rústicas dando lugar a lotes de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Si se entendiera que la existencia de la parcelación alegada se justifica desde la escritura pública aportada, de 8 de abril de 2021, tendríamos que considerar a esta nula y sin efecto entre las partes ni con relación a tercero atendiendo al apartado 2 del artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Tercera: No caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con la segregación.

En el citado informe técnico de 10 de junio de 2024 también se hace constar que:

"(...) Asimismo, sin perjuicio de que no se haya podido justificar la antigüedad del acto de división de la parcela con la documentación aportada, y respecto a la posible caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, establecida en 4 años, conforme a los artículos 361.1.d. y 362.1, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cabe destacar que la parcela señalada por la persona interesada, y para la cual se solicita el certificado de innecesariedad de la licencia de segregación, se encuentra situada, íntegramente, en un suelo rústico de protección, por lo que, conforme al apartado 5 del artículo 361 de la citada Ley 4/2017, dicha limitación temporal no regiría para las parcelaciones ilegales producidas en este tipo de suelo rústico.. (...)".

Con respecto a lo informado, el apartado 5.a) del artículo 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (LS en adelante), establece que los plazos de caducidad para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no regirán respecto de las actuaciones consistentes en parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

Siendo esto así no se habría producido la caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con la segregación alegada al poderse ver afectado con ella suelo rústico de protección paisajística.

(...)"

Concluye dicho informe jurídico informando favorablemente la desestimación de la solicitud presentada con fecha 27 de abril de 2023, con entrada en la Oficina Central de Registro al número 2023-E-RC-3856, por D. Eusebio Carmelo Martel Martel.

Es competencia de este Municipio la ordenación, gestión y disciplina urbanística, según lo previsto en el artículo 25.2., a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local (LBRL).

Igualmente, de conformidad con lo expresado en el art. 340 de la señalada Ley 4/2017, y en relación con el artículo 21.1.q) de la LBRL, es competencia de la Alcaldía el otorgamiento de las licencias urbanísticas, habiendo sido delegada esta atribución en la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por la Alcaldía-Presidencia mediante Decreto nº 2023-4359, de 23 de junio de 2023.

Por cuanto antecede y visto lo expresado en los informes técnico y jurídico, anteriormente señalados, se propone a la Junta de Gobierno Local se adopte acuerdo en el siguiente sentido:

PRIMERO: DESESTIMAR la solicitud presentada por **D. Eusebio Carmelo Martel Martel**, el día 27 de abril de 2023, con entrada en la Oficina Central de Registro al número 2023-E-RC-3856, de declaración





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

de innecesaria de licencia urbanística para la parcelación de lote de 4.098,65 metros cuadrados de la parcela catastral 35012A005014180000YQ, al no justificar los documentos privados obrantes en el expediente la existencia de la parcelación; al tener que considerar nula y sin efecto entre las partes la escritura pública aportada de 8 de abril de 2021 si se entendiera que la existencia de la parcelación se justifica con la misma y al no haberse podido producir la caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado por ser suelo rústico de protección paisajística.

SEGUNDO: Notificar al interesado el acuerdo adoptado en el plazo legalmente establecido, debiéndose contener en la notificación el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que ha de presentarse y plazo para interponerlos”.

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

3.1.- Expte. 3971/2022. Expropiación por Ministerio de la Ley de terreno afectado por viario en calle Bentohey, Lomo Cardón. promovida don Ricardo Roberto Melián Díaz.

El **Sr. Secretario General Accidental**, da cuenta de la propuesta que ha emitido por la Asesoría Jurídica, de fecha 21 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

"ANTECEDENTES DE HECHO

I.- En escrito de fecha 4 de mayo de 2022, registrado de entrada vía telemática al nº 2022-E-RC-3061, de don RICARDO ROBERTO MELIAN DÍAZ, con D.N.I. nº [REDACTED] y domicilio en la calle Bentohey, nº 2, del término municipal de Ingenio, en representación de doña EMILIA DÍAZ TEJERA, con D.N.I. nº [REDACTED], y don FÉLIX MELIAN HERNÁNDEZ, con D.N.I. nº [REDACTED], ambos con domicilio en la [REDACTED] 2, del término municipal de Ingenio, se formula la ADVERTENCIA DE DEMORA DE LA ADMINISTRACIÓN en la ejecución del planeamiento urbanístico municipal, esto es, el Plan General de Ordenación del Municipio, aprobado de forma parcial y definitiva por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesiones del 29 de noviembre de 2004 y del 22 de junio de 2005, respectivamente, con entrada en vigor el día 23 de septiembre de 2005, al verse afectada una parcela propiedad de sus representados con una superficie de 108,98 m², que dice clasificada en el Plan General de Ordenación del Municipio como suelo urbano con la categoría de consolidado y calificada con uso de vial, referida a la parcela catastral n.º 35012A00200184, situada en la Calle Bentagache s/n, en el barrio de Lomo Cardón de este municipio.

II.- Consta en el expediente municipal la Escritura de Aportación de Bienes a la Sociedad Conyugal y Declaración de Obra Nueva Terminada otorgada ante el Notario de Carrizal de Ingenio, don Fernando Moreno Muñoz, con fecha 22 de septiembre de 2005, al nº 4.322 de protocolo, en la que figura que los cónyuges, doña Emilia Tejera y Don Félix Melian Hernández, son propietarios de la finca registral nº 13.171, inscrita en el Registro de Propiedad número 2 de Telde, con una superficie registral de once áreas y veintiséis centiáreas (1.126 m²).

Según reciente medición topográfica, la cabida real es de 1.088,58 m².

La finca afectada está inscrita en el Registro de la Propiedad de Ingenio, al Tomo 1.489, Libro 123, Folio 131, Finca nº 13.171, inscripción 2ª, identificada con el código registral único nº 35012A00200184.

III.- Emitido Informe Jurídico de reparos, por Providencia de la Alcaldía de fecha 11 de julio de 2022, se requiere al interesado a la subsanación de las deficiencias informadas (la acreditación de la representación que ostenta en favor de los titulares o propietarios de la finca, así como levantamiento topográfico de la finca matriz, la registral nº 13.171, incluida la parcela de la que se insta la expropiación, inserta en la planimetría estructural y pormenorizada del Plan General de Ordenación del Municipio, con detalle de su situación; de sus linderos actuales con nombre de los colindantes, en el caso de que hayan variado; de la superficie real de la finca, y, de la delimitación y superficie de la parcela afectada por el trazado de la calle.

Dicha providencia mediante minuta de 12 de julio de 2022, registrada de salida al nº 2022-S-OGR-2377, que es devuelta por la Oficina de Correos fechada el día 26 de los mismos. Así intentada la notificación personal de dicha Providencia y no pudiéndose practicar, se publica la misma en el Boletín Oficial de Estado, nº 181, de 29 de julio de 2022, quedando de esta forma plenamente notificado.

IV.- Atendiendo al requerimiento, y mediante tres escritos fechados dos de ellos a 30 de septiembre de 2022 (2022-E-RC-7937 y 2022-E-OGR-2012) y un tercero, fechado a 3 de octubre (2022-E-RC-7957),





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

se aporta la documentación tendente a la subsanación de los reparos comunicados:

- Informe y levantamiento topográfico elaborado por la Ingeniera doña Ángela Teruel Alberich (colegiada nº 3653), definiéndose la superficie afecta a la expropiación en **140,65 m²**.
- Autorización para promover el expediente de los titulares registrales del bien, doña Emilia Díaz Tejera y don Félix Melián Hernández, a favor de don Ricardo Roberto Melián Díaz.
- Documentación Acreditativa de la Propiedad.

V.- Mediante escrito fechado el 7 de marzo de 2024 y registrado al número de entrada 2024-E-RC-2486, el representante de los interesados presenta Informe de Valoración de Suelo afectado por Expropiación firmado por la arquitecta doña Manuela Pérez Curbelo (nº de colegida 2404).

VI.- Analizados los cálculos de dicha valoración se aprecia un error al no descontarse los gastos pendientes de urbanización conforme lo regulado en el artículo 22.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Este extremo es comunicado vía correo electrónico al representante de los interesados así como a su abogado los días 8 de marzo de 2024 y 13 de marzo -reiterado el 1 de abril-, respectivamente.

VII.- Mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2024, registrado de entrada al número 2024-E-RC-5280, se aporta al expediente el Informe de Valoración corregido, suscrito por la misma arquitecta, sra. Pérez Curbelo a 15 de mayo de 2024.

VIII.- Con fecha 10 de junio de 2024 la técnica municipal redacta la Hoja de Aprecio municipal en el expediente de expropiación por ministerio de la ley que nos ocupa, admitiendo la corrección de la pericial privada.

La valoración asciende a 18.642,46 €, y calculado el 5% de permio de afección en 932 €, se establece el Justiprecio en DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS Y CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (19.574,58 €).

En la parcela existe un aljibe que queda afectado por la expropiación. Se calcula el valor de la PREXISTENCIA en 1.326,28 €.

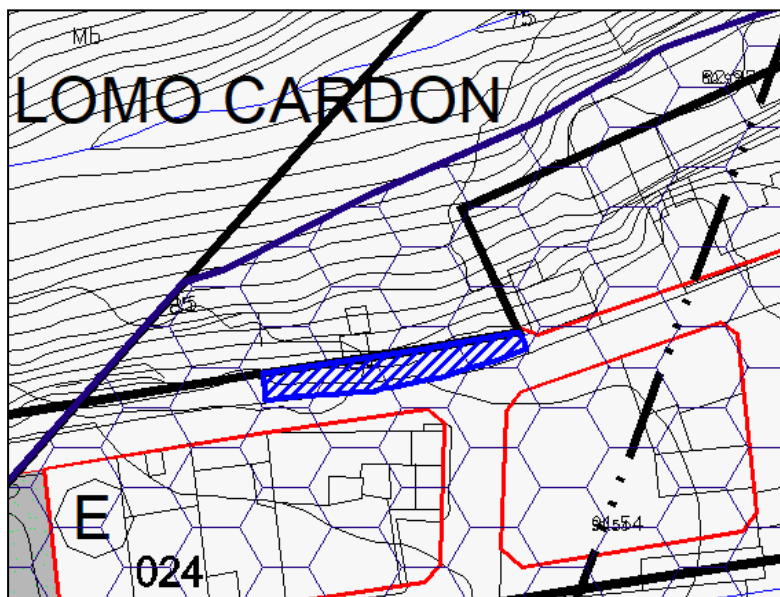
Como suma de los conceptos de Justiprecio, premio de afección y preexistencias, la valoración presentada por la parte interesada calculándose el valor final de la parcela en VEINTE MIL NOVECIENTOS EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (20.900,86 €).

IX.- Existe informe favorable de la Intervención Municipal de retención de crédito por el importe reseñado, que es emitido el 14 de junio de 2024, con nº de operación: 220240009256.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- En el Plan General de Ordenación de Ingenio, vigente desde el 23 de septiembre de 2005, la porción del terreno del que se peticiona la expropiación tiene clasificación de **Suelo Urbano**, con la categoría de **Consolidado** (SUCO) y calificado de **Vial** en una cabida de 140,65 m², atendiendo al levantamiento topográfico aportado por el interesado.





Ubicación de la parte de la finca registral afectada por la expropiación sobre plano del PGO

SEGUNDA. - De la legislación aplicable.

Es de aplicación, por la fecha de iniciación de justiprecio por ministerio de la Ley, el artículo 323 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017).

Además, le rige al supuesto los artículos 48 a 50 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (en adelante, LEF), así como los artículos 48 y ss. del Reglamento de Expropiación Forzosa (en adelante, REF), aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

TERCERA. - De la finca origen objeto de expropiación.

Conforme a los datos ofrecidos y contrastados, la finca registral nº 13.171, de la cual se expropia una superficie de 140,65 m², se identifica con los siguientes datos:

- **DESCRIPCIÓN:** RÚSTICA. - TROZO DE TERRENO DE ARRIFES, sito en "Lomo del Cardón", en el término municipal de Ingenio. Ocupa una extensión superficial de once áreas y veintiséis centiáreas. (1.126 m²). Según reciente medición topográfica, la cabida real es de 1.088,58 m².

Linderos: Al Naciente, don Pedro Díaz Tejera; al Poniente, con terrenos conocidos por Eliseo; al Norte, con barranco y al Sur, con carretera.

- **TÍTULO:** Escritura de Aportación de Bienes a la Sociedad Conyugal de Declaración de Obra Nueva Terminada ante el Notario de Carrizal de Ingenio, don Fernando Moreno Muñoz, con fecha 22 de septiembre de 2005, al nº 4.322 de protocolo,

- **DATOS REGISTRALES:** La finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Telde, número 2, al Tomo 1.489, Libro 123, Folio 131, Finca nº 13.171.

- **REFERENCIA CATASTRAL:** 35012A00200184.

CUARTA. - La parte de la finca a expropiar con destino público.

La finca registral afectada por la expropiación, anteriormente descrita, y como ha quedado dicho, está destinada en un pequeño trozo de su superficie, según la planificación del Plan General de Ordenación del Municipio, a la ampliación del ensanche de la calle Bentohey.

De dicha finca registral se expropiará la siguiente finca:

- **DESCRIPCIÓN:** RÚSTICA. - TROZO DE TERRENO DE ARRIFES, sito en "Lomo del Cardón", en el término municipal de Ingenio. Ocupa una extensión superficial de ciento cuarenta con sesenta y cinco metros cuadrados. (140,65 m²).





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Linderos: Al Naciente, don Pedro Díaz Tejera; al Poniente, con terrenos conocidos por Eliseo; al Norte, con finca de la que procede, y, al Sur, con carretera.

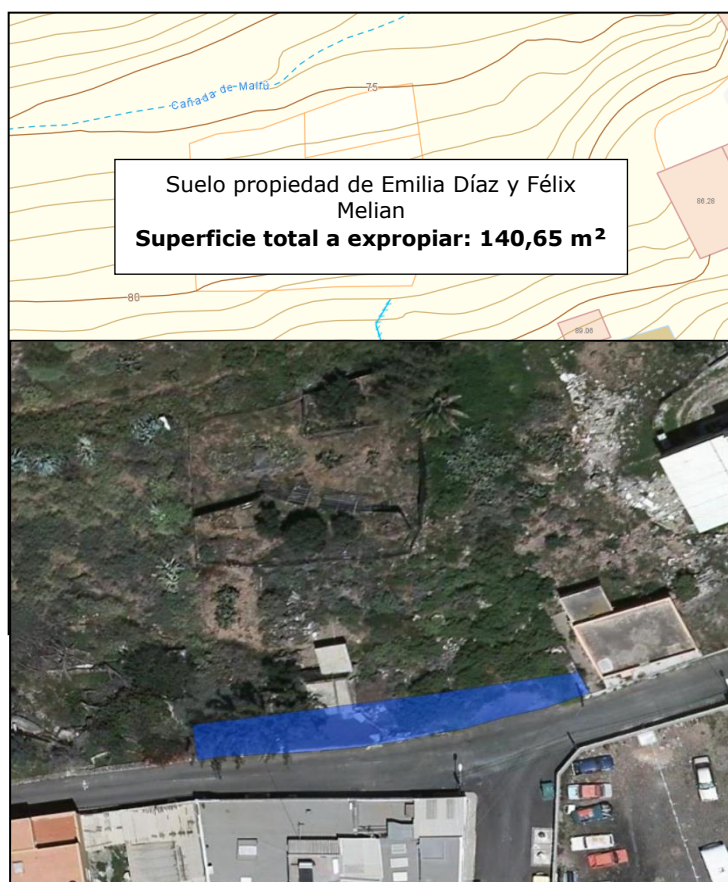
Consta en el expediente municipal archivo GML con la delimitación de la parcela, siendo las coordenadas U.T.M de la parcela expropiada las siguientes:

UTM total expropiado 140,65 m²

1. 459909.4482	3088949.4566	14. 459925.0434	3088947.1414
2. 459930.3190	3088952.5724	15. 459924.5662	3088947.0493
3. 459943.9396	3088954.9635	16. 459921.5325	3088946.7206
4. 459944.0383	3088955.0056	17. 459918.0067	3088946.4101
5. 459944.6188	3088953.6455	18. 459916.9881	3088946.3568
6. 459945.0025	3088952.7466	19. 459916.5540	3088946.3653
7. 459940.7254	3088951.0183	20. 459914.1499	3088946.2024
8. 459937.3688	3088950.1990	21. 459912.2931	3088946.1179
9. 459933.6516	3088948.9173	22. 459909.8429	3088945.6766
10. 459931.3407	3088948.5058	23. 459909.8088	3088946.0532
11. 459928.0157	3088947.6845	24. 459909.5726	3088947.7736
12. 459926.0867	3088947.3190	25. 459909.4482	3088949.4566
13. 459925.5812	3088947.2625		

La localización de la finca, en cuanto a la superficie afectada por la expropiación, quedaría reflejada en el siguiente plano:

Situación del terreno con destino público objeto de la expropiación sobre ortofoto territorial



Situación del terreno con destino público objeto de la expropiación sobre plano topográfico integrado

QUINTA.- De la finca resto.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Una vez definida la parte de la finca que se expropia, se define la finca resto de la siguiente manera:

- DESCRIPCIÓN: RÚSTICA. - TROZO DE TERRENO DE ARRIFES, sito en "Lomo del Cardón", en el término municipal de Ingenio. Ocupa una extensión superficial de novecientos ochenta y cinco con treinta y cinco metros cuadrados. (985,35 m²).

Linderos: Al Naciente, don Pedro Díaz Tejera; al Poniente, con terrenos conocidos por Eliseo; al Norte, con barranco y, al Sur, parte de la finca a expropiar.

SEXTA.- Del procedimiento expropiatorio.

Planteada la expropiación por ministerio de la Ley, el procedimiento se limitaría, en puridad, a reconocer el derecho que le asiste al titular del suelo y, tras la determinación del justiprecio de la parcela en cuestión, su posterior formalización del Acta de Ocupación y Pago.

Para ello procedería la estimación de la petición, y la aprobación de la Hoja de Aprecio, con traslado a la afectada para que manifieste su conformidad o disconformidad en el plazo de un mes. En el primer caso, esto es, de aceptarse la valoración municipal, finalizará el procedimiento con la ocupación y pago, y, en el segundo, se remitirá el expediente a la Comisión de Valoraciones de Canarias para la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo expresado en los antecedentes, los interesados han aceptado el justiprecio en el importe señalado de **VEINTE MIL NOVECIENTOS EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (20.900,86 €)**, incluido el 5% correspondiente al premio de afección. Por lo tanto, resulta innecesaria cualquier otra actuación sobre el mismo más que cumplir el acuerdo pactado y formalizar el Acta de Ocupación y Pago.

SÉPTIMA.- Del órgano municipal competente de resolver.

La Junta de Gobierno Local, por delegación del Pleno Corporativo mediante acuerdo de ese órgano municipal, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 3 de julio de 2023, ejerce las competencias derivadas del ejercicio de la potestad expropiatoria, por lo que la atribución para la resolución de la petición anunciada está atribuida a dicho órgano municipal.

POR CUANTO ANTECEDE, procede la estimación de la solicitud del señor Ricardo Roberto Melian Díaz en representación de la doña Emilia Díaz Tejera y don Félix Melian Hernández, de la expropiación por ministerio de la Ley de la parcela de su propiedad con una superficie de 140,65 m² sita en El Lomo del Cardón (ensanche C/ Bentohey), debiendo elevarse a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO: ESTIMAR la expropiación por ministerio de la Ley de la parcela destinada a uso vial público, con una superficie de 140,65 m² de suelo urbano consolidado, sita en el extremo sur de la calle Bentohey, El Lomo de Cardón, de este término municipal, propiedad de doña EMILIA DÍAZ TEJERA, con domicilio en la calle Bentohey, nº 2, del término municipal de Ingenio.

SEGUNDO: APROBAR la Hoja de Aprecio presentada por la parte interesada quedando fijado el justiprecio en el importe **VEINTE MIL NOVECIENTOS EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (20.900,86 €)**, incluido el 5% correspondiente al premio de afección, como partidaalzada por todos los conceptos y sin que proceda ninguna otra reclamación, que se realizará en un único pago.

TERCERO: AUTORIZAR Y COMPROMETER EL GASTO por importe de **VEINTE MIL NOVECIENTOS EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (20.900,86 €)**, en concepto de justiprecio de la mentada expropiación por ministerio de la Ley.

CUARTO: RECONOCER LA OBLIGACIÓN Y ORDENAR EL PAGO de la cantidad indicada, a favor de los expropiados en los importes que se indican:

Interesados	D.N.I	Importe
EMILIA DÍAZ TEJERA		10.450,43 €
FÉLIX MELIAN HERNÁNDEZ		10.450,43 €

QUINTO: Dar traslado de la presente resolución a los interesados en legal forma, y a la Intervención y Tesorería Municipales, para su conocimiento y efectos".





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

3.2.-Expediente 5521/2024. Expropiación por Ministerio de la Ley. Interesado don José Pérez Cruz.

El **Sr. Secretario General Accidental**, da cuenta de la propuesta que ha emitido por la Asesoría Jurídica, de fecha 24 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

"ANTECEDENTES DE HECHO.-

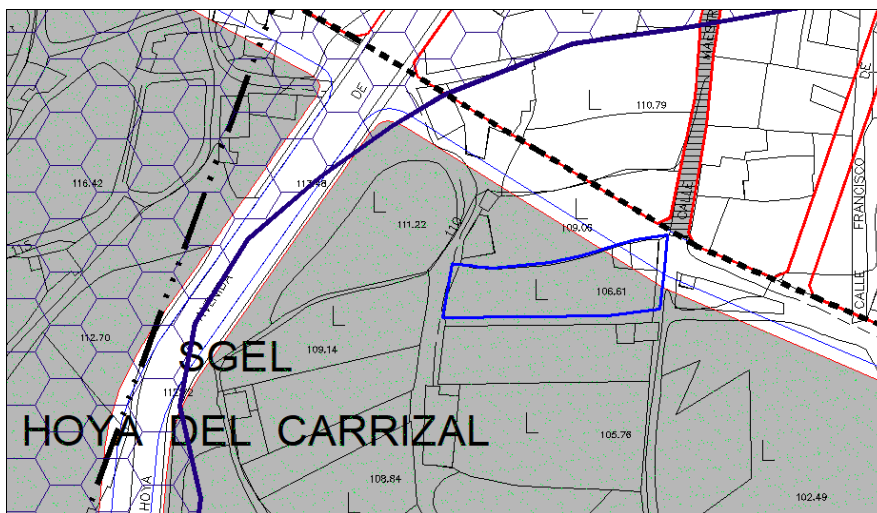
ÚNICO.- Mediante instancia general presentada en la Oficina Auxiliar de Registro Electrónico con número 2024-E-RE-5352 y entrada en este Ayuntamiento el día 29 de mayo del presente, doña YAIZA MARÍA QUESADA SANTANA, en representación de don JOSE PÉREZ CRUZ, comunica la demora en la ejecución del planeamiento en relación a tramo de vial y de espacio libre aledaño, que afectan a terrenos de su propiedad -la finca registral 17.846 que se corresponde con la catastral 35012A003006110000YE- en una superficie de **65,70 m2 (viario)** y **511,30 m2 (espacio libre)**, respectivamente, con un total de 577 m2, afectando a la totalidad de la finca.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA.

1.El Municipio de la Villa de Ingenio tiene vigente un Plan General de Ordenación (en adelante, PGO), aprobado de forma parcial y definitiva por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesiones del 29 de noviembre de 2004 y del 22 de junio de 2005, respectivamente, y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización de Ingenio (BOP nº 97, de 30/07/2012 y BOP nº 65, de 31/05/2021).

2.La finca objeto de este expediente se corresponde, extrayendo los datos de la documentación aportada, con la finca con referencia catastral nº 35012A003006110000YE, tiene la siguiente ubicación aproximada sobre plano del vigente PGO:



Superposición de la delimitación catastral de la finca sobre el plano de ordenación pormenorizada del PGO

3.La parcela grafiada tiene la siguiente clasificación, categorización y calificación del suelo según la planimetría del vigente PGO:

-Clasificación Urbanística:**SUELO URBANIZABLE**

-Categoría:**NO ORDENADO**

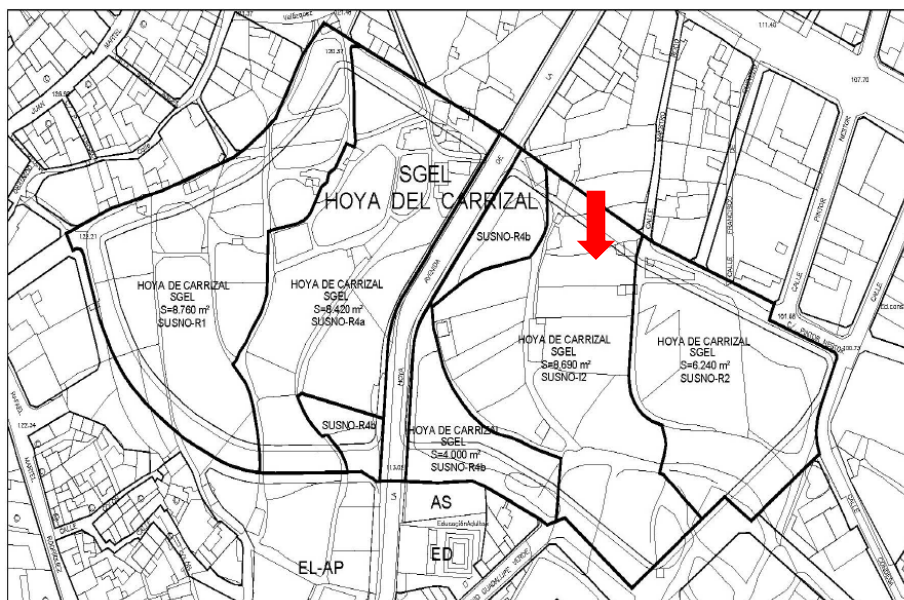
-Calificación:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES





El Sistema General de Espacios Libres se corresponde con el denominado SGEL Hoya de Carrizal. La finca concreta se incluye en su porción adscrita al sector de suelo urbanizable SUSNO-I2. La sectorización de los Sistemas Generales ha sido publicada en el BOP nº 101 de 09/08/2006.



Extracto del BOP nº 101 de 09/08/2006

En la ficha urbanística del sector referenciado, conforme a dicho instrumento de planeamiento, está previsto que su desarrollo urbanístico lo sea por un sistema de ejecución privada.

PRIMERA. - INVIABILIDAD DE LA EXPROPIACIÓN.

Vista la información urbanística de la parcela, resulta que la totalidad de la superficie de la que se solicita la expropiación (577 m²), se incluye en el Sistema General de Espacios Libres "SGEL HOYA DE CARRIZAL" adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado "SUSNO-I2 LOMO CEMENTERIO", (BOP nº 101 de 9/08/2006).

No se corresponde por tanto con un sistema local de espacios libres y no cabe atender la solicitud de expropiación para un sistema general adscrito al desarrollo de un sector. Se apoya esta consideración en lo establecido en el artículo 257.1 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante Ley 4/2017), que dice:

"El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, **cundo no se incluya o se adscriba al sector**, ámbito o unidad de actuación."

En idéntico sentido el artículo 151.1 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante, RGyEPC).

Asimismo, le es de aplicación al caso el Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Ordenado previsto en los artículos 41 y 42 de la referida Ley 4/2017, que regulan respectivamente los derechos y deberes de las personas propietarias de esa categoría de suelo, entre las que se incluye el promotor de la expropiación. Es ilustrativo el texto del artículo 41, letra d), que determina que la persona propietaria de suelo urbanizable tiene "... el derecho a elaborar y presentar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada de ese suelo de acuerdo a lo establecido en la presente ley, salvo que la Administración se haya reservado la iniciativa pública de ordenación y ejecución. Y como deber, previsto en el segundo de los citados preceptos, ... tendrá los mismos deberes que la titular del suelo rústico, incluyendo el deber de colaborar con la Administración en el ejercicio de las funciones que sean necesarias para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos".

También el artículo 16.3 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, determina el contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas, cual es el caso del sector de suelo que nos ocupa, para decir: "... Cuando el suelo en situación de rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.

SEGUNDA. - La gestión de los sistemas generales establecidos por el planeamiento está encomendada a la Administración Pública en sus distintos niveles de actuación, que es la que asume su ejecución en coherencia con su propia definición como elementos estructurantes del territorio al servicio de la colectividad.

No obstante, suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá, **en el seno de un sistema de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita realizada por los promotores de las actuaciones de urbanización, cuando esté incluido o adscrito al sector de suelo urbanizable de gestión privada, como el que nos ocupa.**

SE CONCLUYE pues, según lo expuesto, que **no cabe estimar la solicitud de expropiación del interesado respecto a la superficie destinada al Sistema General de Espacios Libres denominado “HOYA DE CARRIZAL”** pues el mismo está adscrito, en la parte concreta de la finca objeto de informe, al sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO-I2 LOMO CEMENTERIO), y sujeto a su ordenación y gestión urbanística.

Por cuanto antecede **SE PROPONE** que por Junta de Gobierno Local se adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Desestimar la solicitud de inicio de expediente de justiprecio por ministerio de la Ley promovida por don JOSÉ PÉREZ CRUZ -representado por doña Yaiza María Quesada Santana- respecto de la finca de su propiedad situada la zona conocida como La Hoya de Carrizal, en la intersección de las calles del Millo y Maestro Rodó, registral nº 17.846, en superficie de suelo de **577 m²**, clasificado como **Sistema General de Espacios Libres denominado “SGEL HOYA DE CARRIZAL”** estando dicha cabida adscrita al sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO-I2 LOMO CEMENTERIO).

SEGUNDO: Notificar el acuerdo que se adopte al interesado en legal forma”.

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

4º.- Acuerdos que procedan sobre propuestas de contratación:

4.1.-Expte.5282/2024 – “OBRA DE MEJORA Y ADECUACIÓN DEL CENTRO CÍVICO CULTURAL DE CARRIZAL (ACCIÓN Nº. 540 DEL FDCAN 2023- 2027)”

El Sr. **Secretario General Accidental**, da cuenta del informe-propuesta de aprobación que ha emitido Contratación, de fecha 21 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

“En atención al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local mediante certificado de la sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 11 de junio de 2024, en relación con el inicio del expediente de contratación de la obra denominada **“MEJORA Y ADECUACIÓN DEL CENTRO CÍVICO CULTURAL DE CARRIZAL (ACCIÓN Nº. 540 DEL FDCAN 2023-2027)”**, la trabajadora que suscribe con la Categoría Profesional de Técnica y como responsable del presente expediente, con la conformidad del Jefe de Área de Servicios Generales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 172.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, tiene el deber de emitir el siguiente Informe-Propuesta, con base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

I. VISTO el informe técnico emitido por la Oficina Técnica, así como la Memoria de la Delegación de Urbanismo, en la que se pone de manifiesto la necesidad de realizar las obras comprendidas en el proyecto técnico aprobado denominado **“MEJORA Y ADECUACIÓN DEL CENTRO CÍVICO CULTURAL DE CARRIZAL (ACCIÓN Nº 540 DEL FDCAN 2023-2027)”**, elaborado por D. Alberto Ramírez-Soto Hijona, en virtud del contrato formalizado entre este Ayuntamiento y la entidad HIJONA RAVSKI, S.L.U., a razón de la adjudicación del procedimiento de contratación tramitado en expediente electrónico nº. 5315/2021, por la resolución de Alcaldía nº. 2021-7603, de fecha 29 de noviembre de 2021, a favor de la entidad HIJONA RAVSKI, S.L.U., provista del C.I.F. B87738621, cuyo objeto es “SERVICIO DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN FACULTATIVA COMPLETA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN “MEJORA Y ADECUACIÓN DEL CENTRO CÍVICO DE CARRIZAL”.

Dicho proyecto ha sido supervisado favorablemente por el Técnico Municipal D. Lucrecio Gil Sánchez y





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

aprobado técnicamente por el órgano municipal competente (acuerdo Plenario de fecha 27 de mayo de 2024), en el que se justifica la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como, la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, determinadas con precisión, en el proyecto de ejecución y, que son asumidos íntegramente por dicha Concejalía.

Asimismo, consta informe técnico relativo a los criterios de solvencia, clasificación y criterios de adjudicación. Con un presupuesto de ejecución por contrata que asciende a **3.558.226,13 Euros (incluido 7% en concepto de Impuesto General Indirecto Canario - IGIC)**, que será ejecutado, conforme a la siguiente afectación presupuestaria.

Presupuesto 2024	Presupuesto 2025	Presupuesto 2026	Total
1.344.259,18 €	1.344.259,18 €	869.707,77 €	3.558.226,13 €

II. VISTO que la citada actuación inversora se financia, una parte, cargo al Programa Insular de Desarrollo Socioeconómico de Gran Canaria en el marco del FDCAN 2023-2027, con las asignaciones económicas de la reformulación de dicho Programa aprobado por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2024, con el siguiente desglose, y, otra parte, con cargo a los créditos vigentes del presupuesto municipal para el ejercicio 2026. Habiendo solicitado a la Intervención Municipal, documento contable de retención de crédito acreditativo de la existencia de crédito adecuado y suficiente para hacer frente al gasto derivado de esta contratación, en virtud de los siguientes importes:

DENOMINACIÓN	PROPUESTA DE ACTUACIONES		
	FDCAN 2023-2027		AYTO.
	2024	2025	2026
Obra de mejora y adecuación del centro cívico cultural de Carrizal	1.344.259,18 €	1.344.259,18 €	869.707,77 €
TOTAL	3.558.226,13 €		

III. VISTO que, de acuerdo con el informe técnico y la Memoria de la Delegación de Urbanismo, considerando que la cuantía del valor estimado es superior a 2.000.000,00 €, se considera ajustado a derecho que la licitación y contratación del proyecto, con el **carácter de gasto plurianual**, puesto que el inicio se prevé en el presente ejercicio 2024 pero sus efectos se prolongará a ejercicios posteriores, se efectúe por el **procedimiento abierto** al amparo de lo previsto en los artículos 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, por la que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero (en adelante LCSP), asumiéndose íntegramente por la Alcaldía los argumentos esgrimidos por la Delegación en la Providencia de Incoación del Expediente.

Igualmente, en los citados documentos se justifica la necesidad e idoneidad de la realización de la presente contratación.

IV. VISTO que la citada actuación inversora se financia con cargo a la siguiente Aplicación Presupuestaria, según se acredita con el documento de Retención de Crédito emitido por la Intervención Municipal con el siguiente número de operación contable, acreditativo de la existencia de crédito adecuado y suficiente para hacer frente al gasto derivado de esta contratación, que se ejecutará en el presente ejercicio económico 2024.

OBJETO	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	Nº RETENCIÓN DE CRÉDITO (RC)	IMPORTE
MEJORA Y ADECUACIÓN DEL CENTRO CÍVICO CULTURAL DE CARRIZAL (ACCIÓN Nº 540 DEL FDCAN 2023-2027)	1510.60902	220240008966	1.344.259,18 €

Igualmente, al derivarse de esta contratación un gasto de carácter plurianual, de conformidad con el artículo 174 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, toda vez que sus efectos económicos afectan a ejercicios presupuestarios futuros, sin exceder de cuatro ni tampoco de los porcentajes máximo de compromisos fijados legalmente, determina que, la efectividad de esta inversión en el ejercicio 2025 y 2026, queda condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en los citados presupuestos económicos.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

V VISTO que se ha emitido el informe de Intervención en el que se hace constar que el importe del gasto de la contratación propuesta, su valor estimado, supone un **porcentaje superior al 5% pero inferior al 10%, en relación con los recursos ordinarios del presupuesto vigente.**

VI. VISTO que se ha emitido Informe por Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir, y visto que, de conformidad con el mismo, **el órgano competente para aprobar y adjudicar el contrato es la Junta de Gobierno Local.**

VII. Visto que por la Técnica que suscribe se ha redactado e incorporado al expediente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir la adjudicación del contrato, por procedimiento abierto, varios criterios de adjudicación propuestos en el Informe Técnico obrante en el expediente, tramitación anticipada y de carácter plurianual, habiendo sido informado favorablemente el Pliego por la Secretaría General de la Corporación.

VIII.- Visto que según determina el artículo 99.3 de la LCSP, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su **división en lotes**, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.

Así pues, es base a la justificación técnica obrante en el expediente, en aplicación del artículo 99.3 del LCSP, la ejecución del presente contrato no se dividirá en LOTES.

IX. - En base a lo dispuesto en el Apartado 3 de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LCSP, la **presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos**, de conformidad con los requisitos establecidos en la mencionada disposición adicional.

Con todos los antecedentes expuestos, la Técnica de Contratación que suscribe considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo, una vez emitido el Informe de Fiscalización Previa Limitada favorable por la Intervención Municipal, su aprobación por la Junta de Gobierno, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda y el artículo 117 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la técnica que suscribe eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Aprobar el expediente de contratación, mediante Procedimiento Abierto, con varios criterios de adjudicación, para la ejecución de las obras contenidas en el proyecto técnico denominado **"MEJORA Y ADECUACIÓN DEL CENTRO CÍVICO CULTURAL DE CARRIZAL (ACCIÓN N.º. 540 DEL FDCAN 2023-2027)"**, incluido el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el de Prescripciones Técnicas, incluido en el proyecto técnico aprobado técnicamente por el Pleno Corporativo, que ha de regir la licitación, contratación y ejecución de las obras.

SEGUNDO. Autorizar, en cuantía total de **1.344.259,18 €**, incluido el IGIC que debe repercutir el licitador y soportar el Ayuntamiento (Tipo Impositivo 7%), el gasto a ejecutar en el presente ejercicio 2024 que representa la contratación referenciada, con cargo a la aplicación 1510.60902: INVERSIONES FDCAN del Presupuesto Municipal vigente, número de operación contable 220240008966.

TERCERO. Aprobar el gasto plurianual que se deriva de esta contratación en el importe y afectación económica en los presupuestos municipales 2025 y 2026; Así como, Disponer que, por la Intervención Municipal se tome debida nota para la habilitación de consignación presupuestaria adecuada y suficiente para afrontar el gasto que se derive de la presente contratación en los Presupuestos correspondientes a los ejercicios 2025 y 2026, en base al valor estimativo de cuantía **1.344.259,18 €**, para el 2025 y **869.707,77 €**, para 2026, e, igualmente, a los datos que resulten de la adjudicación y formalización del contrato.

CUARTO. No dividir en lotes la ejecución del contrato, en base al argumento técnico obrante en el expediente que, textualmente dice:





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

A criterio de quien suscribe, la división en lotes de la presente contratación, representará un riesgo para la correcta ejecución del contrato, según la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, justificada en que:

- Con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la optimización del control de la ejecución global del contrato.
- Con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la coordinación de la ejecución de las prestaciones.
- Con la división en lotes del objeto del contrato se incrementan los costes de ejecución por la existencia de una pluralidad de contratistas diferentes.
- Con la división en lotes del objeto del contrato se pierden las economías de escala.
- Con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la eficiencia.

Por todo ello, se recomienda **NO** dividir en lotes la presente contratación.

QUINTO. Publicar el Anuncio de Licitación en el Perfil de Contratante municipal alojado en la Plataforma de Contratación del Estado, con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

SEXTO. Publicar en el Perfil de Contratante toda la documentación integrante del expediente de contratación, en particular el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. La documentación necesaria para la presentación de las ofertas tiene que estar disponible el mismo día de publicación del anuncio de licitación.

Es todo cuanto se tiene a bien proponer a los efectos oportunos. No obstante, el órgano de contratación competente adoptará las Resoluciones que estime pertinentes”.

Sometida a votación el transcrito informe- propuesta, la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

5.- Asuntos de Urgencia:

A continuación, Doña Vanesa Belén Martín Herrera, **alcalde-presidente del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Ingenio**, al amparo de lo preceptuado en el artículo 91.4 del ROF, somete a consideración de la Junta de Gobierno Local, por razones de urgencia los asuntos que a continuación se refieren, que no figure en el orden del día, ni se han entregado en Secretaría para comprobar que están completos, son los siguientes:

5.1.-Expediente 6891/2023. PROPUESTA de estimación de solicitud de declaración de innecesariedad de licencia urbanística de parcelación, en el lugar denominado Vista Alegre, peticionada por **Dña. Rosa María Fajardo Quevedo**

La **Alcaldesa-Presidente**, justifica la urgencia por razones de celeridad y eficacia administrativa, y por el voto favorable de todos los miembros presentes, que sobrepasan el de la mayoría absoluta del número legal de miembros que integran la Junta de Gobierno Local, y por tanto, con los requisitos exigidos por el art. 94.C) del Reglamento Orgánico de la Corporación y art. 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, acuerdan declarar la urgencia pasando seguidamente a tratar el mismo.

El **Sr. Secretario General Accidental**, da lectura a la propuesta que ha emitido la Concejalía de Urbanismo, de fecha 26 de junio de 2024, cuyo tenor literal se transcribe íntegramente a continuación:

"Visto que, con fecha 22 de junio de 2023, registrado en la Oficina Central de Registro con el número 2023-E-RC-6067, se presenta en este Administración escrito por el que se solicita certificado donde se haga constar la innecesariedad de licencia urbanística para la parcelación de lote con referencia catastral 197119DS6827N0001GT de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Telde número dos, hoy de Santa Lucía de Tirajana, al Folio 77 del Tomo 2.436, Libro 316, número 7.781, según su inscripción tercera, localizado en la parcela número 54 del parcelario de Vista Alegre, de este término municipal.

*Visto que, con fecha **19 de junio de 2024**, se emite informe por el técnico municipal, en el que se concluye que "(...) teniendo en cuenta lo informado anteriormente, entiende quien suscribe que, en el momento de la solicitud de la acreditación de la innecesariedad que nos ocupa, podría estar caducada la acción para el restablecimiento de la legalidad al haber transcurrido más de CUATRO años desde que se produjo la división, y por tanto, la licencia de segregación no sería necesaria ahora, pudiendo acreditarse por ello dicha innecesariedad (...)"*





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

Visto que se emite informe jurídico con fecha **26 de junio de 2024**, que recoge en sus **consideraciones jurídicas** lo siguiente:

"(...) **Primera:** Justificación constitución de la parcelación.

Obra en el expediente informe técnico de 19 de junio de 2024 en el que se hace constar que "(...) conforme a los datos históricos catastrales de la parcela en cuestión, como ya se ha justificado anteriormente, se ha comprobado que la misma consta como finca independiente desde, al menos, el 01 de enero de 1991. (...)".

Segunda: Sujeción del acto a previa licencia urbanística.

El apartado 1 del artículo 178 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, en su versión vigente en el año 1991 – (TRLR en adelante), normaba que "(...). Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, (...)".

Tercera: Prescripción de la infracción y caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

· Prescripción de la infracción.

Según el artículo 225 del TRLR, tenían la consideración de infracción urbanística la vulneración de las prescripciones contenidas en el mismo.

El artículo 230 de dicho TRLR disponía que las infracciones urbanísticas prescribirían al año de haberse cometido, salvo cuando en la misma se estableciese un plazo superior para su sanción o revisión; comenzando a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento.

· Caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Los apartados 1 y 2 del artículo 185 del referido TRLR establecían que, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, se requeriría al promotor de las obras o a sus causahabientes para que solicitasen en el plazo de dos meses la oportuna licencia. Si el interesado no solicitase la licencia en el plazo de dos meses, o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas, el Ayuntamiento acordaría la demolición de las obras a costa del interesado y procedería a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

No obstante, lo anterior, según el artículo 9 del Real Decreto – ley 16/1981, de 16 de octubre, de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, "(...). El plazo fijado en el artículo 185.1 de la Ley del Suelo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, será de cuatro años desde la fecha de su total terminación, así como el de la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes. (...)".

Tal plazo entendemos que también le era de aplicación a las parcelaciones, en relación con los apartados 2 y 4 del artículo 96 del repetido TRLR, según los cuales, toda parcelación urbanística quedaba sujeta a licencia, no considerándose en ningún caso solares ni se permitiría edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o el que le anteceda, y con el Principio de Seguridad Jurídica.

Con base en lo expuesto, pudiéndose justificar la existencia de la parcelación el 1 de enero de 1991, no constando la tramitación y resolución ni de procedimiento administrativo – sancionador ni de procedimiento para el restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con ello, no siendo incardible el acto en uno de los supuestos en los que no rige la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, atendiendo al apartado 1 del artículo 188 del reiterado TRLR, y habiendo transcurrido más de un año y de cuatro años desde aquella fecha, la infracción se encontraría prescrita y la acción de la administración de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado caducada, por lo que la licencia urbanística de parcelación se hace innecesaria al no poder esta Administración intervenir en la misma.

Con base en lo expuesto, procede dictar resolución expresa confirmando la declaración de innecesariedad de licencia urbanística. (...)".





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.

A la vista de los referidos informes técnico y jurídico, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero: Constatar la ilegalidad de la actuación consistente en la parcelación del lote con referencia catastral 197119DS6827N0001GT de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Telde número dos, hoy de Santa Lucía de Tirajana, al Folio 77 del Tomo 2.436, Libro 316, número 7.781, según su inscripción tercera, sin la previa y preceptiva licencia urbanística.

Segundo: Declarar la prescripción de la infracción en relación con la referida actuación.

Tercero: Declarar la caducidad del plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con la repetida actuación.

Cuarto: Declarar innecesaria la licencia urbanística para la parcelación de lote con referencia catastral 197119DS6827N0001GT de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Telde número dos, hoy de Santa Lucía de Tirajana, al Folio 77 del Tomo 2.436, Libro 316, número 7.781, según su inscripción tercera, peticionada por **Dña. ROSA MARÍA FAJARDO QUEVEDO**, al haber caducado el plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación con el repetido acto y, en consecuencia, no poder esta Entidad Local intervenir en él. Descripción de la finca matriz y de la finca segregada, según consta en informe técnico emitido con fecha 09/04/2024, obrante en el expediente:

Finca matriz:

Conforme a los datos que obran en la escritura de compraventa nº 211, de fecha 11 de enero de 2007 ante el notario Juan Alfonso Cabello Cascajo, la finca matriz sería la definida en el antecedente I de la exposición, ésta es:

Trozada de terreno de secano situado donde dicen "La montaña del Burrero", en el término municipal de Ingenio, en el sitio también denominado Vista Alegre.

Superficie: Consta inscrita con una superficie de 121.017,00 m², pero su superficie actual, después de diversas segregaciones efectuadas en su interior, habiendo tenido alguna de ellas acceso al Registro y otras no, es de 104.002,00 m².

Linderos: al Norte, con resto de la finca principal y con terrenos expropiados para ampliación de instalaciones aeroportuarias; al Sur, con terrenos de Juliano Bonny Gómez; al Este, con la ribera del mar; al Oeste, con resto de la finca principal y con terrenos expropiados para ampliación de instalaciones aeroportuarias.

Inscripción: Registro de la Propiedad número DOS del distrito hipotecario de Telde, al folio 77, del Tomo 2.436 del Archivo General, libro 316 del Ayuntamiento de Ingenio, finca registral nº 7.781 e inscripción 3ª.

Título: Escritura pública de aclaración de otras, renuncia de usufructo y renuncia al derecho a retraer porciones indivisas de finca, otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el 20 de marzo de 2.001, ante el notario Juan Alfonso Cabello Cascajo, el 20 de marzo de 2.001, bajo el número 2.371 de protocolo.

Finca segregada:

Conforme al documento privado que obra en la escritura nº 211, de fecha 11 de enero de 2007, Página VI9813673, la finca segregada el 25 de febrero de 1970, para la cual se solicita ahora el certificado de innecesariedad de licencia de segregación, es la siguiente:

Parcela nº 54 del Plano de Urbanización adjunto (se representa a continuación).

Linderos: al Norte, con parcela 53; al Sur, con parcela 55; al Este, con Avenida A; al Oeste, con Jardinería pública.

Inscripción: Según datos aportados en el Certificado del Registro de la Propiedad, y según el antecedente II de la exposición de la escritura nº 211, la parcela 54 no consta inscrita, figurando en el Anexo TRES de dicha escritura, donde se relacionan las parcelas vendidas en documentos privados y que no han sido inscritas en el registro.

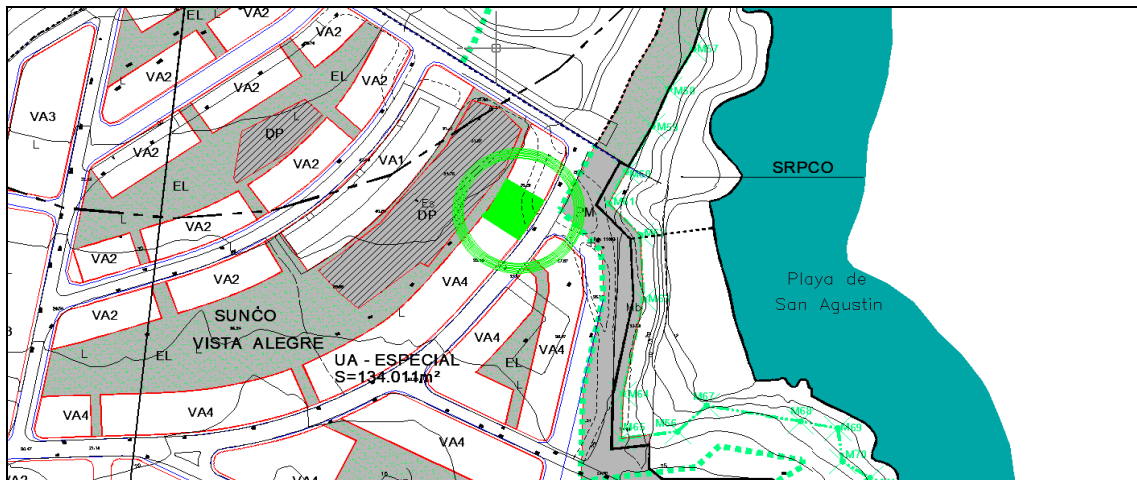
Datos catastrales: La parcela nº 54, objeto de la solicitud que nos ocupa, consta inscrita en el Catastro como finca independiente, desde al menos, el año 1991, siendo su referencia catastral la 1975119DS6827N0001GT.





Ayuntamiento de La Villa de Ingenio

Ref.: MJAH/letg. Dept.: Secretaría.



La parcela que nos ocupa, cuenta, conforme al Plan General de Ordenación del Municipio de Ingenio vigente, con la calificación y clasificación urbanística de **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - UA-ESPECIAL VISTA ALEGRE**.

Quinto: Que se notifique al interesado el acuerdo adoptado en el plazo legalmente establecido, debiéndose contener en la notificación el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que ha de presentarse y plazo para interponerlos”.

Sometida a votación la trascrita propuesta la Junta de Gobierno Local acuerda, por unanimidad de los miembros corporativos presentes, y, por tanto, mayoría absoluta, aprobarla en todas sus partes y en sus propios términos.

B) DACIÓN DE CUENTA

6.- Dación de Cuenta de Disposiciones Oficiales, Correspondencias, Asuntos Judiciales y Actos Administrativos:

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia levanta la sesión, cuando son **las ocho horas y cincuenta minutos** del mismo día de su comienzo de todo lo cual, como secretario General Accidental DOY FE.

Vº.Bº.

Doña Vanesa Belén Martín Herrera,
Alcaldesa-presidente

Don Manuel Jesús Afonso Hernández,
Secretario general accidental

