

## A N U N C I O

### INFORMACION PÚBLICA

#### **PROCEDIMIENTO CAMBIO DEL SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PERI-2 “LA PARED” DE COMPENSACIÓN A EJECUCIÓN FORZOSA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por el presente se hace público que por Decreto de la Alcaldía, registrado con fecha 9 de agosto de 2017 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 2259 se ha resuelto lo que a continuación se transcribe:

**“DECRETO DE LA ALCALDÍA.-** Dada cuenta de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 6 de Las Palmas número 299/2014, dictada con fecha 27 de octubre de 2014, ratificada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sede en Las Palmas) número 175/2016, de 22 de abril de 2016, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Otto Emil Schoneberg y otros contra la desestimación presunta de la reclamación de cumplimiento instada ante el Ayuntamiento de Pájara de la prestación de servicios mínimos y obligatorios a la localidad de La Pared, en este Término Municipal de Pájara, de alumbrado público, limpieza viaria, abastecimiento de agua potable, alcantarillado y pavimentación de vías públicas.

**RESULTANDO:** Que por Decreto de la Alcaldía nº 3779/2001, de 26 de julio, se aprueba “el proyecto de compensación para la ejecución del Sector del Plan Especial de Reforma Interior PERI-2 La Pared, remitido por Dña. Hazel Campos Reige, actuando en representación de la junta de compensación del sector de referencia, condicionado a que en un plazo de tres meses se subsanen los reparos advertidos mediante informe elaborado por el técnico municipal”.

**RESULTANDO:** Que el informe técnico al que se hace referencia en dicha resolución es emitido con fecha 27 de noviembre de 2001 por el Arquitecto Municipal, del que debemos destacar el siguiente tenor:

*“(...) se aprecian varias deficiencias en la documentación presentada:*

*1.- Existen parcelas no descritas por su correspondiente nota registral o título de propiedad, así como parcelas inscritas con distinto propietario del que figura en el proyecto de compensación. Según las notas registrales existen parcelas aportadas con superficie registral distinta de la anotada en el proyecto de compensación sin haberse justificado el motivo. A continuación se enumeran las fincas que presentan alguna de estas irregularidades: (...) Sería necesario aclarar en el proyecto de compensación la propiedad de las parcelas descritas y, en su caso, la superficie de cada una adscrita al ámbito del P.E.R.I.-2. Para ello, se ha de incluir en el proyecto de Compensación, plano de fincas afectadas que exprese con más claridad la localización y fisonomía de todas las parcelas, en referencia al ámbito de actuación.*

2.- El P.E.R.I.-2 de La Pared fue aprobado con un ámbito claramente delimitado en los planos correspondientes.

Las parcelas resultantes adjudicadas en el proyecto de Compensación se adaptan a este ámbito, sin embargo las parcelas aportadas que se encuentran en el límite de la actuación (según los datos existentes en esta Oficina Técnica al no existir definición gráfica en el proyecto de compensación), no configuran el límite definido por el P.E.R.I.-2.

Así existen algunas parcelas aportadas descritas insuficientemente por su nota registral que podrían tener parte de su superficie fuera del ámbito y al contrario. El plano de fincas aportadas en relación con el ámbito de actuación, habrá de reflejar claramente las parcelas en el límite del ámbito, que quedan divididas por él, comprobando la superficie de cada una que queda afectada.

3.- Existen parcelas pertenecientes a Beach Golf descritas en el Anexo I de fincas afectadas y no incluidas en el Anexo II de fincas aportadas: parcelas 151, 152, 164, 165, 167, 172, 174, 175 y 176 de la Urbanización Costaventura y parcelas 29, 30, 38, 45, 46, 47, 51 y 52 de la Urbanización Panorama.

4.- En las Bases aprobadas para la Junta de Compensación se especifican, en la sección 5ª y 17ª, las reglas para la adjudicación de fincas resultantes, indicando que se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados, sin haberse establecido coeficientes de ponderación en función de la situación o características de las parcelas, así pues la adjudicación ha de seguir estas disposiciones.

A los terrenos aportados se les ha asignado inicialmente un porcentaje de participación en la Junta de Compensación directamente proporcional a su superficie, porcentaje que posteriormente no se tiene en cuenta en muchos casos a la hora del reparto de beneficios y cargas.

El aprovechamiento del sector no es el indicado en el proyecto de compensación, que recoge únicamente la superficie de terreno destinada a usos lucrativos y no su aprovechamiento edificatorio, como debería ser al constituir éste el verdadero beneficio a distribuir. Ambos valores no pueden ser equiparados, por existir dentro del polígono distintas edificabilidades según usos pormenorizados. La adjudicación ha de ser en función de dicho aprovechamiento edificatorio lucrativo (46.659 m<sup>2</sup>), asignando superficie de parcela en consideración a la edificabilidad establecida, para cada tipo de suelo, por el P.E.R.I.-2 de La Pared.

Así pues, atendiendo a lo establecido en la sección 17ª de las bases de la Junta de Compensación, la adjudicación de parcelas realizada no es equitativa en el reparto de beneficios y cargas, pues sin criterio alguno concede a parcelas similares distinta superficie de terreno edificable, sin compensación en metálico alguna, en la mayor parte de los casos perjudicando a los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.

5.- La distribución de los costes de urbanización no ha sido justificada convenientemente al existir diferencias de criterio para algunas parcelas y no especificar el motivo.

6.- A efectos urbanísticos, en las polígonos R-7 y R-8 existen parcelas ya edificadas reglamentariamente, conforme al proyecto que obtuvo licencia en su día según consta en el expediente 28/94 L.U.M., que no pueden ser segregadas de las agrupaciones realizadas con motivo de la concesión de licencia de obras (Licencia de agrupación 50/99 L.S., 51/99 L.S., 52/99 L.S., 53/99 L.S., 54/99 L.S. y 55/99 L.S.) al quedar, en ese caso, fuera de ordenación por no cumplir con la parcela mínima, ni en algunos casos con el resto de disposiciones de la Ordenanza de Aplicación B-1.

Así pues la adjudicación en dichas parcelas ha de ser en proindiviso según indica la sección 17ª de las bases de actuación de la Junta.

7.- Las parcelas adjudicadas R3-4, R3-5, R4-16, R4-19, R4-35, R6-10, R7-13, presentan irregularidades en la adjudicación al cederse a personas no incluidas en el listado de propietarios iniciales.

8.- Habrá de concretar que ocurre con las parcelas con vivienda fuera de ordenación, al ocupar suelo dotacional y si procede la expropiación o no, y donde se localiza el suelo dotacional que ocupan.

9.- Hay que justificar que el suelo urbano es consolidado o no, para poder determinar los criterios de actuación al ser sustancialmente distintos si el suelo es consolidado o no.

#### Propuesta de Resolución

En consecuencia con lo expuesto anteriormente no procede la aprobación del proyecto de compensación hasta ser subsanadas las cuestiones indicadas en el apartado anterior, aportando la siguiente documentación:

- Plano de fincas afectadas y aportadas en relación con el ámbito de actuación, donde aparezcan reflejadas las parcelas que quedan divididas por el límite del ámbito.
- Listado de fincas afectadas con su relación de propietarios, señalando las superficies de fincas matrices y de las parcelas divididas por el límite del ámbito, interiores a la actuación, cuya suma ha de coincidir con la superficie total del sector, con un margen aceptable de error.
- Notas registrales de las parcelas señaladas que no han sido aportadas.
- Especificación del estado de propiedad del suelo en los casos indicados anteriormente, en los que no ha quedado bien especificado.
- Criterios para definir los derechos y obligaciones de los miembros de la junta: Los criterios para la definición de los derechos y obligaciones de los miembros de la junta establecerán, de acuerdo con las bases de actuación, como se deben valorar las aportaciones de sus miembros: los terrenos o capital aportados. Se determinará cuales de sus elementos tendrán el carácter de indemnizables y cuáles la de valor de aportación.

*A partir de estos criterios se realizará el cálculo de las aportaciones de cada miembro y el porcentaje de participación en la Junta en función de su aportación.*

- *La relación de fincas aportadas ha de incluir los siguientes datos:*
  - *Descripción física de la finca y uso actual:*
    - *Superficie real.*
    - *Forma y topografía.*
    - *Construcciones a derribar.*
  - *Datos registrales.*
  - *Descripción registral.*
  - *Propietario y título.*
  - *Porcentaje de participación que comporta.*
- *Criterios de valoración de parcelas resultantes: Se definirá el valor unitario de cada tipo de suelo de acuerdo con las bases de actuación.*
- *Criterios de adjudicación de parcelas resultantes: Se concretarán las voluntades expresadas de los diferentes miembros de la Junta en lo referente a la adjudicación de parcelas, siempre de acuerdo con las bases de actuación.*
- *Valoración y adjudicación de parcelas resultantes especificando:*
  - *Nº parcela.*
  - *Calificación.*
  - *Precio Unitario.*
  - *Superficie.*
  - *Valor.*
  - *Porcentaje del valor respecto al total.*
  - *Adjudicatario/s.*
- *Ha de especificarse correctamente el aprovechamiento del sector, en unidades de aprovechamiento y el cálculo pormenorizado del correspondiente a cada propietario, según su porcentaje de participación, adjudicando parcelas en función del aprovechamiento y no de su superficie.*

- *Cuenta de liquidación provisional, especificando para cada miembro los siguientes conceptos:*
  - *Nº ordinal.*
  - *Miembro de la Junta.*
  - *Valor de las aportaciones.*
  - *Porcentaje de derechos.*
  - *Fincas adjudicadas.*
  - *Valor de la adjudicación.*
  - *Diferencia entre los valores del derecho y la adjudicación.*
  - *I.G.I.C. sobre esta diferencia.*
  - *Indemnizaciones.*
  - *Contribución a los costes.*
  - *Liquidación provisional con I.G.I.C. desglosado.*
  - *Porcentaje de adjudicación.*

*Además, según el art. 174 del Reglamento de Gestión Urbanística el proyecto de compensación ha de someterse previa audiencia de un mes a los interesados, a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que representen al menos  $\frac{2}{3}$  de las cuotas de participación”.*

*RESULTANDO: Que el referido informe fue remitido a Doña Hazel Campos Reige (representante de la Junta de Compensación) mediante oficio del Alcalde-Presidente de fecha 16 de septiembre de 2002 y siendo recibido por la misma con fecha 23 de septiembre de 2002, señalándose, en informe jurídico municipal de fecha 19 de agosto de 2016, que los citados reparos no han sido subsanados.*

*Visto el informe jurídico externo emitido con fecha 8 de mayo de 2017, en cuya conclusión “Tercera” se recoge el procedimiento para el cambio de sistema a ejecución forzosa y ello conforme seguidamente se detalla:*

- a) *Acuerdo de iniciación del expediente en virtud de Decreto del Alcalde, que tendrá el contenido mínimo siguiente:*
  - *Existencia de indicios de incumplimiento y su determinación y alcance (incumplimiento del plazo de subsanación -tres meses- de los defectos observados en el Proyecto de Compensación del P.E.R.I.-2 La Pared, concedido por el Decreto del Alcalde nº 3779/2001).*

- *Efectos derivados de la declaración de incumplimiento, que son:*
    - *Formulación y aprobación del Plan Especial de Reforma Interior – 3 La Pared.*
    - *Formulación y aprobación del Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior – 3 La Pared.*
    - *Formulación y aprobación del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Reforma Interior – 3 La Pared.*
  - *Personas presuntamente responsables (la Junta de Compensación).*
  - *Plazo de audiencia a los interesados (20 días).*
- b) *Notificación a los propietarios y a la Junta de Compensación.*
- c) *Información pública por plazo de 20 días mediante publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.*

Visto el artículo 72.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que, a efectos del cambio de sistema de gestión a ejecución forzosa, exige que el incumplimiento de deberes legales en orden a la gestión y ejecución de una unidad de actuación, desde una perspectiva humana, comprometa “los objetivos del planeamiento y la organización temporal de la actividad de gestión y ejecución, con perjuicio para el interés general o para los intereses legítimos de terceros”, habiéndose pronunciado en dicho sentido la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sede en Las Palmas) número 178, de 25 de junio de 2010 (Recurso nº 375/2010) - FF.JJ. 5º – 7º-.

En consecuencia, esta Alcaldía en Funciones, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 21.1, j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, **RESUELVE:**

Primero.- Iniciar procedimiento para el cambio de sistema de gestión urbanística del PERI-2 de La Pared de compensación a ejecución forzosa y ello por no haber subsanado la Junta de Compensación del mismo los defectos observados en el Proyecto de Compensación del PERI-2 La Pared, aprobado por el Decreto del Alcalde nº 3779/2001, de 26 de julio.

Segundo.- Poner en conocimiento de los interesados que los efectos derivados de la declaración de incumplimiento serán los siguientes:

- 1) *Formulación y aprobación por el Ayuntamiento del Plan Especial de Reforma Interior – 3 La Pared.*
- 2) *Formulación y aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior – 3 La Pared.*

3) *Formulación y aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Reforma Interior – 3 La Pared.*

Tercero.- Someter la presente resolución a información pública por plazo de veinte días y ello a partir del día siguiente a aquél en el que se formalice su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, período durante el que se pondrá de manifiesto el presente procedimiento administrativo, pudiendo ser examinado en la Oficina Técnica Municipal (c/ La Bóveda nº 2 – Pájara), en horario de 9,30 a 13,30 horas, y presentarse por quien así lo desee las oportunas alegaciones.

Cuarto.- Notificar la misma a los interesados y la Junta de Compensación del PERI-2, significándoles que contra la misma no cabe interponer recurso alguno por ser acto de trámite y concediéndoles un plazo de veinte días a partir del siguiente a la recepción de la misma a fin de que puedan formular las alegaciones y aportar los documentos que consideren oportunos en defensa de sus intereses.

Así lo manda y firma la Sra. Alcaldesa-Presidenta en Funciones del Ayuntamiento de Pájara, de lo que yo, la Secretaria General, tomo razón a los solos efectos de fe pública.- La Alcaldesa en Funciones, firmado electrónicamente.- La Secretaria General, firmado electrónicamente”.

El expediente correspondiente permanecerá expuesto al público en la Oficina Técnica Municipal en horario de 09,30 a 13,30 horas de los días laborables y ello por plazo de VEINTE DIAS, a contar éste a partir del día siguiente a aquél en que se realice la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, durante el cual, quien se considere interesado podrá examinar el citado expediente y presentar las alegaciones y/o reclamaciones que estime adecuadas en defensa de sus intereses.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Pájara, a 9 de agosto de 2017.

**La Alcaldesa en Funciones,**

Fdo. DAMIANA DEL PILAR SAAVEDRA HERNANDEZ  
ALCALDESA EN FUNCIONES (PILAR)  
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA  
Fecha: 09/08/2017 a las 8:56  
HASH: 716FF519B7B8A96A8F4D  
BEB361B27818FCD40EE1

Firmado Electrónicamente