AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 27 DE JUNIO DE 2022

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE
Pedro Armas Romero

CONCEJALES
Alexis Alonso Rodríguez
Dunia Esther Álvaro Soler
José Manuel Díaz Rodríguez
Luis Rodrigo Berdullas Álvarez
Alejandro Cacharrón Gómez
Raquel Acosta Santana

AUSENTES
María Leticia Cabrera Hernández, excusada ante la Junta de Gobierno Local por motivos de salud.

SECRETARIO
Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas y treinta minutos del día veintisiete de junio de dos mil veintidós, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Pedro Armas Romero, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria, en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 4264/2022, de 23 de junio.

Actúa de Secretario, el titular de la Corporación, don Juan Manuel Juncal Garrido, que da fe del acto.

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

A) PARTE DECISORIA.

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACTAS PRECEDENTES.

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta de la sesión ordinaria de 13 de junio de 2022.

Se formula abstención por el Alcalde-Presidente por no estar en la sesión referida.

NOMBRE: JUAN JUNCAL PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA: 27/07/2022 28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 389D5EDA50454 0EAC721588488 2CD062FF2E87CC EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Formulada por el Sr. Alcalde Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de los miembros presentes, todo ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización.

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

1.1.- SUBVENCIÓN NOMINADA DIRECTA CONCEDIDA A LA BANDA MUNICIPAL DE PÁJARA 2022. CONCESIÓN Y APROBACIÓN DEL CONVENIO EN QUE SE INSTRUMENTA LA MISMA. (CVC 12/2022)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, el informe propuesta de la Concejalía Delegada de Cultura, que se transcribe a continuación:

"INFORME PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

Dada cuenta de la concesión de una subvención directa para el presente ejercicio a la Asociación banda Municipal de Pájara, con la finalidad de divulgar y promover la actividad musical, promocionar la oferta cultural, formación artístico- musical…etc en el municipio de Pájara, por importe de 73.000,00 euros.

RESULTANDO: Que existe Memoria Propuesta de la Concejalía Delegada de Cultura donde se analiza la necesidad y oportunidad de celebrar este convenio, su carácter no contractual y se prevé su impacto económico.

RESULTANDO: Que existe crédito suficiente y adecuado con cargo a la aplicación presupuestaria 334.4809905, por importe de 73.000€ suficientes para asumir el coste de la actividad.

RESULTANDO: Que existe informe jurídico de fecha 13 de junio de 2022 que dictamina favorablemente y cuyas conclusiones reflejan el siguiente tenor:

*" Plasmadas las consideraciones anteriores de índole general y particular, el técnico que suscribe la presente, concluye como **FAVORABLE** la suscripción del Convenio de Colaboración, mediante el que se articule la concesión de una subvención directa nominada por importe de 73.000 euros, por parte del Ayuntamiento de Pájara, a favor de la "Asociación Band Municipal de Pájara", al objeto de que desde la Escuela de Música de Pájara se pueda divulgar y promover la actividad musical, promocionar la oferta cultural, formación artístico- musical, de los vecinos del municipio de Pájara. "*

*RESULTANDO: Que existe informe de fiscalización de 14 de junio de 2022, donde se fiscaliza de **CONFORMIDAD** el expediente de referencia en esta fase del procedimiento en los términos y condiciones descritos.*

En su virtud, elevo a la Junta de Gobierno Local la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO:

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

<u>Primero</u>.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y la "Asociación Banda Municipal de Pájara", en los términos que obran en el expediente, y que tendrán por objeto articular la concesión a favor de esta última de la subvención directa y nominada, que importe de 73.000 euros, se ha previsto en los Presupuestos Municipales para este ejercicio 2022.

<u>Segundo</u>.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

<u>Tercero</u>.- Notifíquese la presente a la Intervención Municipal, a los efectos oportunos.

<u>Cuarto</u>.- Notificar el presente acuerdo a la Asociación Banda Municipal de Pájara, con incidencia de los recursos que procedan.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de superior criterio que pudiese adoptar la Corporación."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y la "Asociación Banda Municipal de Pájara", en los términos que obran en el expediente, y que tendrán por objeto articular la concesión a favor de esta última de la subvención directa y nominada, que importe de 73.000 euros, se ha previsto en los Presupuestos Municipales para este ejercicio 2022.

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

TERCERO.- Dar traslado de la presente a la Intervención Municipal, a los efectos oportunos.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a la Asociación Banda Municipal de Pájara, con incidencia de los recursos que procedan.

1.2.- SUBVENCIÓN NOMINADA CONCEDIDA A DOÑA NEREA GARRIDO FERNÁNDEZ 2022. CONCESIÓN Y APROBACIÓN DEL CONVENIO EN QUE SE INSTRUMENTA LA MISMA. (SUBV 10/2022)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*"César López Molero, Técnico de Secretaría del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente **SUBV/2022/10** que se viene tramitando en este Ayuntamiento en aras de la suscripción de un convenio de colaboración con el tutor legal de Nerea Garrido Fernández, para la realización del proyecto "Subvención Deportiva Golf 2022", emito el siguiente,*

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE SUBVENCIÓN

I.- ANTECEDENTES. –

I.- *El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de enero de 2022, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Pájara y sus órganos dependientes para el 2022, y comprensivo aquel del Presupuesto Municipal de este Ayuntamiento, Bases de Ejecución, plantilla de Personal Funcionario y laboral. Dicho Acuerdo que fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 10 de fecha lunes 24 de enero de 2022, recoge entre "las subvenciones que se otorgarán de forma directa que se prevé en este presupuesto son las que se detallan a continuación (…):*

I) NEREA GARRIDO FERNÁNDEZ

a) Objetivos: Ayuda económica a "Jóvenes Promesas" deportivas. Nerea Garrido es actual subcampeona de España de España Sub16 de Pitch & Putt, así como diversos éxitos deportivos en los últimos años.
b) Efectos Pretendidos: Apoyar la realización de una más amplia campaña deportiva a nivel Regional y Nacional. Secundariamente, apoyo al deporte femenino y aumento de la práctica deportiva del golf entre jóvenes del municipio mediante la potenciación de referentes locales.
c) Financiación: La financiación se llevará a cabo con fondos propios, con cargo al capítulo cuarto de los Presupuestos.

El mismo Plan estratégico dispone de dos partidas presupuestarias, aprobadas para subvencionar este objeto, a saber:

	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA			
ORGÁNICA	***PROGRAMA***	***ECONÓMICA***	***BENEFICIARIO***	***IMPORTE***
061	***341***	***4809929***	***NEREA GARRIDO FERNÁNDEZ***	***3.000,00 €***

II.- *En fecha 21 de abril de 2022 (R.E. 7255/2022), el padre de la menor Nerea Garrido Fernández, Antonio Jesús Garrido Expósito, aportó la siguiente documentación: Una solicitud de subvención, una copia simple de su DNI así como del de Nerea Garrido Fernández, una autorización para efectuar las consultas de que se encuentra al corriente en las obligaciones tributarias estatal, autonómica y con la Seguridad Social, Declaración responsable y memoria explicativa y económica del proyecto.*

III.- *En fecha 7 de junio de 2022, por los Servicios Municipales se procedió a efectuar la consulta de estar al corriente en las obligaciones tributarias estatal, autonómica y con la Seguridad Social del interesado, comprobándose que está al corriente en las tres.*

V.- *Consta en el expediente de referencia Certificado del Recaudador Municipal, de fecha 8 de junio de 2022, de encontrarse el interesado al corriente en las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento.*

VI.- *Con fecha 19 de mayo de 2022 se emitió la Retención de Créditos nº 2/2022000001367, por importe de 3.000 euros para conceder una subvención nominada a Nerea Garrido Fernández, con cargo a la siguiente partida:*

	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA			
ORGÁNICA	***PROGRAMA***	***ECONÓMICA***	***BENEFICIARIO***	***IMPORTE***

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

061	***341***	***4809929***	***NEREA GARRIDO FERNÁNDEZ***	***3.000,00 €***

VII.- *En fecha 22 de junio de 2022 se emitió informe de la Concejalía Delegada de Deportes, informando de la necesidad de suscribir convenio de colaboración con Nerea Garrido Fernández, para la concesión directa de una subvención nominada para sufragar el coste del proyecto "Subvención Deportiva Golf 2022". Consta en dicho documento desglose tanto de los ingresos como de los gastos previstos, que ascienden a un total de 8.250 euros. Desde la Concejalía Delegada de Deportes se propone que el Ayuntamiento de Pájara asuma el 36,36 % de dichos costes, 3.000,00 euros.*

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE. -

- *Constitución Española (art. 22).*
- *Ley Orgánica 1/2002 del derecho de Asociación.*
- *Artículos 21,22, 25 y 72 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- *Los artículos 9.2, 22.2, 28, 30 y siguientes de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvencione.*
- *Los artículos 65, 66 y 67 del Real Decreto 887/2006, de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la ley General de subvenciones.*
- *El artículo 113.1.e) del Reglamento Orgánico de Funcionamiento y Régimen jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre*
- *Ley 1/2019, de 30 de enero, de la actividad física y el deporte de Canarias*

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS. -

PREVIA. – *El artículo 38.1 de la Ley 1/2019, de 30 de enero, de la actividad física y el deporte de Canarias, establece que "Las administraciones canarias promoverán y fomentarán el deporte mediante el establecimiento de las becas y subvenciones que presupuestariamente se asignen".*

Para encontrar el interés público en la ejecución del proyecto debemos hacer referencia tanto al Plan Estratégico de Subvenciones de Pájara 2022, que nomina una subvención a la beneficiaria con unos efectos pretendidos determinados, como a la propuesta de la Concejalía Delegada de Deportes, de fecha 25 de abril de 2022.

*En dicho informe de la Concejalía Delegada se menciona "**La razón por la que se utiliza la modalidad de subvención directa nominada** es porque desde esta Administración se considera un incentivo a la promoción del deporte en el municipio, por cuanto Nerea Garrido constituye de hecho un referente para los niños y niñas de su edad. Se considera, por tanto, de interés general subvencionar los gatos de desplazamiento, alojamiento y manutención de esta joven promesa deportiva en su participación en competiciones por todo el territorio nacional".*

Por tanto, ya la propia Concejalía Delegada que dispone la emisión del presente informe manifiesta, de forma expresa, que este proyecto es de interés general para el municipio.

PRIMERA. - *Continuar aclarando qué se entiende por subvención. El artículo 2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en adelante LGS), dice que es "toda disposición dineraria realizada por cualesquiera de los sujetos contemplados en el artículo 3 de esta Ley, a favor de personas públicas o privadas, y que cumpla los siguientes requisitos:*

a) Que la entrega se realice sin contraprestación directa de los beneficiarios.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

b) Que la entrega esté sujeta al cumplimiento de un determinado objetivo, la ejecución de un proyecto, la realización de una actividad, la adopción de un comportamiento singular, ya realizados o por desarrollar, o la concurrencia de una situación, debiendo el beneficiario cumplir las obligaciones materiales y formales que se hubieran establecido.

c) Que el proyecto, la acción, conducta o situación financiada tenga por objeto el fomento de una actividad de utilidad pública o interés social o de promoción de una finalidad pública".

Más adelante, la LGS en su art. 17.2 dispone que las bases reguladoras de las subvenciones de las Corporaciones locales se deberán aprobar en el marco de las bases de ejecución del presupuesto, a través de una ordenanza general de subvenciones o mediante una ordenanza específica para las distintas modalidades de subvenciones, expresándose en el apartado 3 de dicho art. 17 cuáles deben ser los requisitos mínimos a recoger en dichas bases, por los beneficiarios para la obtención de la subvención.

Como veremos en el siguiente apartado, la consideración de una ayuda como subvención nominativa implica que, además de que el beneficiario de la misma aparezca identificado de forma directa y nominal en el Presupuesto o en otra norma de rango legal, al tener la naturaleza de subvención pública, le sea de aplicación lo establecido en el anteriormente transcrito artículo 2.1. b) y c) de la Ley General de Subvenciones, esto es, que ***los fondos públicos que se entregan al beneficiario están afectados a un propósito, finalidad o actividad específica****, cuyo incumplimiento va a determinar el reintegro de los mismos. Se cumple, por tanto, dicha condición ya que la actividad específica a subvencionar se denomina* ***"Subvención Deportiva Golf 2022".***

En consecuencia, con carácter general resulta siempre necesario determinar la actividad que debe realizar el beneficiario de la subvención, la verificación de su cumplimiento por el órgano gestor y, en su caso, solicitar el reintegro en el supuesto de incumplimiento del beneficiario.

SEGUNDA. - *Continuando con lo anterior, insistiendo en la necesidad de determinar la actividad o propósito específicos a que esté afecta la subvención, bien, mediante Orden o Resolución del órgano competente, bien, a través de un Convenio de Colaboración, como se pretende en este caso, en el cual se pactarán de forma bilateral por parte de la Administración y el beneficiario las condiciones particulares reguladoras de la subvención. Por tanto, la Resolución del órgano competente o el Convenio de Colaboración, se constituyen en los instrumentos jurídicos a través de los que se vertebran las subvenciones nominativas. Terminar recordando que se recoge en el Presupuesto Municipal expresamente como objetivo de esta subvención el de "Ayuda económica a "Jóvenes Promesas" deportivas. Nerea Garrido es actual subcampeona de España de España Sub16 de Pitch & Putt, así como diversos éxitos deportivos en los últimos años".*

La posibilidad de articular las subvenciones de forma nominativa se encuentra amparada en la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que prevé en su artículo 22.2.a) que uno de los procedimientos de concesión de las subvenciones, es el de concesión de forma directa, aplicable a las subvenciones nominativas, al establecer:

"(...) 2. Podrán concederse de forma directa las siguientes subvenciones:

a) Las previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, en los términos recogidos en los convenios y en la normativa reguladora de estas subvenciones. (...)".

Por su parte, el artículo 28, bajo el epígrafe "Concesión directa", alude a los convenios de colaboración como el instrumento para canalizar las subvenciones nominativas, al disponer:

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

"(...)1. La resolución de concesión y, en su caso, los convenios a través de los cuales se canalicen estas subvenciones, establecerán las condiciones y compromisos aplicables de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Los convenios serán el instrumento habitual para canalizar las subvenciones previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, o en los de las corporaciones locales, sin perjuicio de lo que a este respecto establezca su normativa reguladora (...)".

Estos convenios de colaboración en cuanto instrumentos de canalización de las subvenciones nominativas, deben especificar una serie de condiciones reguladoras de la subvención, integrándose como mínimo, lo dispuesto por el art. 65.3 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones:

"3. El procedimiento para la concesión de estas subvenciones se iniciará de oficio por el centro gestor del crédito presupuestario al que se imputa la subvención, o a instancia del interesado, y terminará con la resolución de concesión o el convenio.

En cualquiera de los supuestos previstos en este apartado, el acto de concesión o el convenio tendrá el carácter de bases reguladoras de la concesión a los efectos de lo dispuesto en la Ley General de Subvenciones.

La resolución o, en su caso, el convenio deberá incluir los siguientes extremos:

a) Determinación del objeto de la subvención y de sus beneficiarios, de acuerdo con la asignación presupuestaria.

b) Crédito presupuestario al que se imputa el gasto y cuantía de la subvención, individualizada, en su caso, para cada beneficiario si fuesen varios.

c) Compatibilidad o incompatibilidad con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

d) Plazos y modos de pago de la subvención, posibilidad de efectuar pagos anticipados y abonos a cuenta, así como el régimen de garantías que, en su caso, deberán aportar los beneficiarios.

e) Plazo y forma de justificación por parte del beneficiario del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención y de la aplicación de los fondos percibidos".

Del régimen jurídico hasta aquí expuesto, se desprende que las subvenciones nominativas están excluidas en cuanto a su concesión, del principio de publicidad, así como del principio de concurrencia. Y tal y como se ha establecido, resulta perentorio definir, a través de un Convenio de Colaboración, el régimen regulador de la subvención nominativa, especificándose la finalidad a que está afecta la misma, así como las condiciones que ha de cumplir el beneficiario, condiciones que deberán ser justificadas por el preceptor de la ayuda y verificadas por el órgano gestor.

TERCERA. *- Establecida la articulación de la subvención mediante Convenio de Colaboración, precisar respecto al procedimiento general de aprobación de éstos, que corresponden al Ayuntamiento- Pleno, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre:*

NOMBRE: JUAN JUNCAL PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA: 27/07/2022 28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

- *La Aprobación Inicial de convenios de colaboración.*

- *Facultar al Sr. alcalde-presidente, para la adopción de cuantas actuaciones se requieran en el expediente, así como para la firma del Correspondiente Convenio, en virtud del artículo 2.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.*

Ello, no obstante, se ha de precisar que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 22 de junio de 2015, delegó en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto (B.O.P. nº 86 de 6 de julio de 2015), como es el caso del presente convenio.

Para lo cual y en atención a lo previsto en el artículo 113.1.e) del Reglamento Orgánico de Funcionamiento de y Régimen jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre que establece que, "En los casos en que la Comisión de Gobierno ejerza competencias delegadas por el Pleno, será preceptivo el previo informe de la Comisión Informativa correspondiente," y de conformidad con el artículo 82 del citado texto legal, será exigible la inclusión del asunto en el orden del día.

***CONCLUSIONES. –** Nerea Garrido Fernández, con DNI 32.100.331-J, cumple los requisitos legalmente establecidos para poder acceder a este tipo de subvenciones nominadas.*

La Actividad que constituye el objeto de la subvención, esto es, sufragar los gastos de desplazamiento, alojamiento y manutención de la deportivas en su participación en eventos deportivos de carácter internacional, reflejada en la memoria presentada por su padre, D. Antonio Jesús Garrido Expósito, resulta de competencia municipal a tenor de lo dispuesto por el artículo 25.2 l) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, "Promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre".

Como ya se explicó, además existe subvención nominada en el Presupuesto en vigor, de la que resulta beneficiaria NEREA GARRIDO FERNÁNDEZ. Se ha procedido a efectuar la retención de crédito correspondiente:

	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA			
ORGÁNICA	***PROGRAMA***	***ECONÓMICA***	***BENEFICIARIO***	***IMPORTE***
061	***341***	***4809929***	***NEREA GARRIDO FERNÁNDEZ***	***3.000,00 €***

En el borrador del Convenio que figura en el expediente, han sido recogidos todos los extremos determinados como fundamentales por el artículo 65.3 del Real Decreto 887/2006, de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones.

El órgano competente para la aprobación del Convenio de Colaboración, según lo expuesto en la Consideración jurídica Tercera de este Informe, es la Junta de Gobierno Local.

*A la vista del borrador del convenio que se pretende suscribir, **INFORMO FAVORABLEMENTE,** la suscripción del Convenio de colaboración obrante en el expediente incoado para el otorgamiento de la subvención nominativa a Nerea Garrido Fernández, al objeto de la realización del proyecto "Subvención Deportiva Golf 2022", actuando en su representación su padre, D. Antonio Jesús Garrido Expósito, habiendo quedado determinadas las obligaciones de las partes y constar en el mismo el cumplimiento de los requisitos y contenidos mínimos exigidos para este tipo de documentos.*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Vistos los preceptos legales y las consideraciones vertidas en este informe, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO.-

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara y D. Antonio Jesús Garrido Expósito", para la realización del proyecto "Subvención Deportiva Golf – Nerea Garrido".

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

Este es mi informe que someto a otros mejor fundados en Derecho."

Advertido error de que la suscripción del convenio debe ser con Nerea Garrido Fernández, y no con su representante (su padre D. Antonio Jesús Garrido Expósito), sin perjuicio de que esta pueda actuar mediante representante para la suscripción del mismo.

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara y Dª. Nerea Garrido Fernández", para la realización del proyecto "Subvención Deportiva Golf – Nerea Garrido".

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

No se formularon.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

No se formularon.

5.- INFORMES MUNICIPALES DE PLANES Y PROYECTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

No se formularon.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

NOMBRE: JUAN JUNCAL PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA: 27/07/2022 28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

6.1.- APROBACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CABILDO DE FUERTEVENTURA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA PARA LA DIFUSIÓN Y EL FOMENTO DE LA ARTESANÍA. (CVC 7/2022)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe propuesta de la Concejalía de Cultura, que se transcribe a continuación:

"INFORME PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA.

Dada cuenta que desde la Consejería Delegada en materia de Industria, Energía, Comercio, Artesanía y Actividades Clasificadas se nos remitió el borrador del "Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y este Ayuntamiento de Pájara para la difusión y fomento de la artesanía", mediante el que se articularía la subvención directa por importe de 8.333,33 euros.

Visto que existe Memoria Propuesta del Alcalde para sufragar los gastos derivados del proyecto para continuar la labor realizada hasta ahora y consolidar el grupo de alfarería mediante la realización del "Curso- Taller de Alfarería Tradicional Canaria", a impartir por el maestro alfarero Delfín Díaz Almeida, y donde se analiza la necesidad y oportunidad de celebrar este convenio y su carácter no contractual.

Visto que existe en este expediente CVC/07/202 informe del Jefe de Cultura de este Ayuntamiento en relación a la Ejecución de la Actividad objeto del convenio, en el que consta lo siguiente:

"Desde la Concejalía de Cultura se ha desarrollado el Curso-Taller de alfarería tradicional Canaria, con el objetivo de continuar la labor realizada hasta ahora y consolidar el grupo de Alfarería. Se planteó un nuevo taller en el mes de mayo del 2022. En este curso nos proponemos continuar con la investigación de los materiales de la isla elaborando las distintas pastas y la aplicación en piezas de uso.

(…)El desarrollo de la actividad se realizó mediante la contratación del maestro alfarero y para ello, el procedimiento empleado por el Ayuntamiento de Pájara fue el de un Contrato Menor (CM/91/2022), con la realización de la retención de crédito necesaria y con cargo a la aplicación presupuestaria 334.22609. Promoción cultural. Actividades culturales y deportivas."

RESULTANDO: Que existe informe jurídico de fecha 13 de junio de 2022 que dictamina favorablemente y cuyas conclusiones reflejan el siguiente tenor:

"Resulta oportuna la suscripción entre el Excmo. Cabildo de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara, del "CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA PARA LA DIFUSIÓN Y EL FOMENTO DE LA ARTESANÍA", por lo que a la vista de la documentación que integra el expediente, ***INFORMO FAVORABLEMENTE*** *que se suscriba el Convenio de Colaboración que nos ocupa.*

RESULTANDO: Que existe informe de fiscalización de fecha 13 de junio de 2021 en el cual se informa ***FAVORABLE*** *en cuanto a las comprobaciones realizadas, existencia de crédito adecuado y suficiente y competencia del órgano.*

En su virtud, elevo a la Junta de Gobierno Local la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO:

NOMBRE: JUAN JUNCAL PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA: 27/07/2022 28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

<u>Primero</u>.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura para realizar el curso –taller de alfarería tradicional Canaria, en los términos que obran en el expediente, y que tendrán por objeto de continuar la labor realizada hasta ahora por el maestro alfarero Delfín Díaz y así consolidar el grupo de alfarería.

<u>Segundo</u>.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

<u>Tercero</u>.- Notifíquese la presente a la Intervención Municipal, a los efectos oportunos.

<u>Cuarto</u>.- Notificar el presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, con incidencia de los recursos que procedan.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de superior criterio que pudiese adoptar la Corporación."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura para realizar el curso –taller de alfarería tradicional Canaria, en los términos que obran en el expediente, y que tendrán por objeto de continuar la labor realizada hasta ahora por el maestro alfarero Delfín Díaz y así consolidar el grupo de alfarería.

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Intervención Municipal, a los efectos oportunos.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, con incidencia de los recursos que procedan.

6.2.- APROBACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CABILDO DE FUERTEVENTURA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA CALIDAD DE VIDA Y DEPENDENCIA. (CCAB 2/2021)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, la propuesta de la Concejalía de Servicios Sociales, que se transcribe a continuación:

"PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE SERVICIOS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

Visto el informe técnico de fecha 6 de junio del año en curso, el cual se transcribe

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

literalmente:

"Dña. Hilda Mª Ramos Peña, Trabajadora Social, colegiada nº 23-169, como Jefa de Servicio del Departamento de Servicios Sociales,

INFORMA:

PRIMERO.- Con fecha 1 de julio de 2021, se suscribe el CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CABILDO DE FUERTEVENTURA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA CALIDAD DE VIDA Y DEPENDENCIA, con el siguiente plan de financiación:

AÑO 2021

Programa	***Tipo de gasto***	***Aportación del Cabildo***	***Aportación del Ayuntamiento***	***Total***
Servicio de Prevención y Apoyo a la Convivencia	*Personal*	*34.032,48 €*	*246.067,45 €*	***280.099,93 €***
Emergencia Social	*Personal*	*183.182,88 €*	*0,00 €*	*183.182,88 €*
	Gasto corriente	*53.839,93 €*	*0,00 €*	*53.839,93 €*
	Total Emergencia Social	*237.022,81 €*	*0,00 €*	***237.022,81 €***
Total		***271.055,29 €***	***246.067,45 €***	***517.122,74 €***

AÑO 2022

Programa	***Tipo de gasto***	***Aportación del Cabildo***	***Aportación del Ayuntamiento***	***Total***
Prevención y Apoyo a la Convivencia				
	Personal	*213.713,36 €*	*0,00 €*	*213.713,36 €*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Emergencia Social	*Gasto corriente*	*17.637,37 €*	*0,00 €*	*17.637,37 €*
	Total Emergencia Soc	*231.350,73 €*	*0,00 €*	***231.350,73 €***
Total		***271.055,29 €***	***287.078,69 €***	***558.133,98 €***

SEGUNDO.- Mediante escrito y documentación presentados por el AYUNTAMIENTO DE PÁJARA, el pasado 18 de abril de 2022, se solicita la modificación del citado Convenio para reforzar, en la anualidad 2022-2023, el personal técnico inicialmente previsto, lo que implica una leve modificación de las cantidades presupuestadas en los capítulos de personal y ayudas a conceder con cargo a esta subvención.

TERCERO.- La modificación que se pretende hacer es en el programa II de "Emergencia Social", el cual se llevará a cabo desde el 1 de junio de 2022 al 31 de mayo del 2023. El motivo por el que se desea hacer la modificación es por gestión de ayudas de emergencia social, la cual requiere de personal técnico más que personal administrativo para poder actualizar las citas y prestar una atención de calidad.
CUARTO.- Que de acuerdo con la cláusula decimocuarta del convenio suscrito. 'El presente convenio podrá ser modificado por acuerdo de las partes en la correspondiente modificación, mediante adenda, previa fiscalización y acreditación de existencia de crédito adecuado y suficiente, en su caso'.

QUINTO.- Ante esto, resulta preciso ***formalizar una Adenda al Convenio suscrito para*** *proceder a* ***modificar la cláusula tercera y los Anexos I y II, en sus apartados de recursos humanos y plan de financiación****, sin que eso suponga modificar los objetivos propuestos ni la cantidad global establecida en el Convenio inicial.*

La modificación de la cláusula tercera del Convenio suscrito, que queda redactada como sigue:

'TERCERA.- Financiación*: Para la financiación de este Convenio, el Cabildo Insular de Fuerteventura aportará, para los ejercicios 2021 y 2022, la cantidad global de* ***QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO DIEZ CON CINCUENTA Y OCHO EUROS (542.110,58 €)****, desglosados de la siguiente forma:*

Anualidad	***Aportación del Cabildo***
2021	*271.055,29 €*
2022	*271.055,29 €*

Para el ejercicio 2021, la aplicación presupuestaria es:

- ***210 2310A 462.04 'CONVENIO AYUNTAMIENTO PÁJARA: CALIDAD DE VIDA Y DEPENDENCIA'****.*

Y, para el ejercicio 2022:

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

- ***210 2310A 462.04 'CONVENIO AYUNTAMIENTO PÁJARA: CALIDAD DE VIDA Y DEPENDENCIA'.***

La aportación económica se hará con cargo a la distribución que se especifica en el ***Anexo II.*** *Estas aportaciones, tanto del Cabildo de Fuerteventura como del Ayuntamiento de Pájara, representan las siguientes cantidades y porcentajes:*

AÑO 2021

Programa	***Tipo de gasto***	***Aportación del Cabildo***	***Aportación del Ayuntamiento***	***Total***
Servicio de Prevención y Apoyo a la Convivencia	*Personal*	*34.032,48 €*	*246.067,45 €*	***280.099,93 €***
Emergencia Social	*Personal*	*183.182,88 €*	*0,00 €*	*183.182,88 €*
	Gasto corriente	*53.839,93 €*	*0,00 €*	*53.839,93 €*
	Total Emergencia Social	*237.022,81 €*	*0,00 €*	***237.022,81 €***
Total		***271.055,29 €***	***246.067,45 €***	***517.122,74 €***

AÑO 2022

Programa	***Tipo de gasto***	***Aportación del Cabildo***	***Aportación del Ayuntamiento***	***Total***
Servicio de Prevención y Apoyo a la Convivencia	*Personal*	*39.704,56 €*	*287.078,69 €*	***326.783,25 €***
Emergencia Social	*Personal*	***213.180,87 €***	*0,00 €*	***213.180,87 €***
	Gasto corriente	***18.169,86 €***	*0,00 €*	***18.169,86 €***
	Total Emergencia Social	*231.350,73 €*	*0,00 €*	***231.350,73 €***
Total		***271.055,29 €***	***287.078,69 €***	***558.133,98 €***

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Como se refleja en el cuadro anterior y señalado en rojo, el cambio que se pretende llevar a cabo en el programa de Emergencia Social es el siguiente:
En Gastos de Personal: antes habían dos Trabajadores Sociales y dos auxiliares administrativos y ahora 3 Trabajadores Sociales, 2 durante un año y uno durante 8 meses y 1 Auxiliar Administrativo durante 12 meses .
En Gastos Corrientes: 18.169,86€.

SEXTO.- La cuantía de la subvención solicitada para el periodo 2022-2023 al Cabildo Insular es la misma que la ya aprobada (271.055,29€), sólo que se modifica en el Programa II "Emergencia Social" los gastos previstos en Personal y en gastos corrientes.

SEPTIMO.- Con fecha 5 de mayo, el Cabildo insular presenta a través de la sede electrónica una adenda donde se materializa la reformulación planteada, solicitando que se apruebe la misma en la Junta de Gobierno Local la cual se adjunta a este informe."

Teniendo en cuenta que en el expediente consta informe jurídico de fecha 7 de junio e informe de fiscalización de 21 de junio y en ambos se acredita que siguen en vigor los informes anteriores ya que no han variado las obligaciones y compromisos aprobados anteriormente.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local lo siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Aprobar la Adenda al Convenio Plurianual de Colaboración entre el Excelentísimo Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para el programa de Calidad de Vida y Dependencia, año 2021/2022, en los términos que obran en el expediente.

Segundo.- Dar traslado de la presente resolución al Cabildo Insular, al Departamento de Intervención y al de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Pájara.

En Pájara, a fecha de la firma digital. Firmado digitalmente por el Concejal de Servicios Sociales en funciones."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Aprobar la Adenda al Convenio Plurianual de Colaboración entre el Excelentísimo Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para el programa de Calidad de Vida y Dependencia, año 2021/2022, en los términos que obran en el expediente.

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente resolución al Cabildo Insular, al Departamento de Intervención y al de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Pájara.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

7.1.- RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANISTICA CONCULCADA POR "FINCAS MAJORERAS, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (30/2021 DU)

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

"Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado mediante Resolución nº 3351/2022, de 6 de mayo, de la Concejalía del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, por la realización en dos apartamentos de la Urbanización "El Granillo" de diversas obras, -creación de muros exteriores, tapiado y cerramiento de varias ventanas y puertas, ejecución de tabiquería interior, etc.-, de los que se presume responsables a la entidad mercantil "Fincas Majoreras, S.L."., en este procedimiento con referencia 30/DU/2021, como instructor y para su constancia en el mismo, emito el siguiente,

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- *En fecha 21 de septiembre de 2021 (R.E. nº 16336), D. Jordi Solanas Mayol, denunciaba en este Ayuntamiento la posible existencia de actuaciones ilegales consistentes en diferentes obras de reforma de las viviendas D-60 y D-61 del conjunto edificatorio radicado en la c/ Artistas Canarios nº 1 de la Urbanización "El Granillo", en este Término Municipal, y que habían podido no contar con los presupuestos legitimadores previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

II.- *Con fecha 25 de noviembre de 2021 (Rfa. 2182/DU-2021) se emitía informe policial, en el que se señalaba que habiéndose dirigido al Presidente de la comunidad de propietarios de la Urb. El Granillo, éste le manifestaba que desconocía al propietario de las viviendas D-60 y D-61; que, "lo último que sabe es que estaban en subasta y ha escuchado que es posible que sea en la actualidad propiedad de la familia Franquiz".*

III.*- En fecha 21 de abril, con R.E. nº 4673/2021, D. Jordi Solanas Mayol, reiteraba su denuncia, aportando además fotografías de las actuaciones que se habrían llevado a cabo.*

IV.*- Requerida al efecto por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, requerida al efecto, se emite Informe en el que se exponen entre otras cuestiones, "que no consta que la entidad mercantil "Fincas Majoreras, S.L." haya promovido ningún procedimiento administrativo en orden a la obtención del título habilitante o donde haya formalizado el régimen de intervención administrativa de "Comunicación Previa" para amparar la ejecución de las obras denunciadas".*

V.*- En fecha 25 de abril por el Arquitecto Municipal Sr. Carballo Gil, se emite Informe Técnico al respecto de las obras ejecutadas.*

VI.*- En fecha 2 de mayo de 2022, por la Policía Local se emite Informe complementario en el que se constata que las obras aún están en curso de ejecución: "(…) las obras no están terminadas y continúan paradas a voluntad del promotor, y a día de la fecha están en el mismo estado que se informa en el expediente policial RFE 2182/DU-2021".*

V.- *Mediante Resolución nº 3351/2022, de 6 de mayo, de la Concejalía del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, se inicia expediente por la realización de obras consistentes en el tapiado de varias ventanas y puertas, ejecución de hueco de ventana de 0,50 x 0,50 m, sustitución de ventana de 1,00 x 1,00 m por ventana de 0,45 x 1,00 m, cerramiento de un pasillo con muro de hormigón de 4 m2, ejecución de estructura de madera de 20,00 m2, ejecución de*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

tabiquería interior y creación de un nuevo baño en la vivienda nº D-60 del conjunto edificatorio situado en la c/ Artistas Canarios nº 1 de la Urbanización "El Granillo" (T.M. Pájara) y en el tapiado de varias ventanas y puertas, creación de dos muros exteriores, uno en fachada delantera para resguardar la terraza del viento y otro en fachada trasera cerrando un pasillo, y tapiado de una puerta interior y apertura de otra, en la vivienda D-61 del mismo, de los que se presume responsables a la entidad mercantil "Fincas Majoreras, S.L.".

***VI.**- Notificada a "FINCAS MAJORERAS, S.L.", con RS nº 4622/2022, de 10 de mayo, la citada Resolución, no se ha registrado de entrada alegación alguna en el plazo conferido al efecto.*

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

La Legislación aplicable viene determinada por:

— La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

— El Capítulo II del Título II del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

— El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

— El Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

***PRIMERA.-** Una vez analizados los hechos que aparecen recogidos en este expediente administrativo de restablecimiento del Orden jurídico vulnerado, los mismos podrían resumirse, -sin perjuicio de que después de concretará este asunto-, en que se estaría procediendo a la realización de obras de diversa naturaleza, en dos apartamentos, que serían propiedad de la mercantil "FINCAS MAJORERAS, S.L.". En primer lugar decir que **estas obras son todas ilegales,** por haberse ejecutado sin título habilitante, ni siquiera se formuló presentación de comunicación previa respecto de las mismas, y de otra parte, y dado que presentan distinta naturaleza, mientras que **algunas sí son susceptibles de legalización, otras son ilegalizables** en todo caso.*

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 330.1.c), dispone que:

"1.- Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que a continuación se relacionan:

(…) c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo y subsuelo.

*Ya hemos dicho, respecto de estas obras que no se solicitó ni licencia urbanística ni se formuló comunicación previa que pudiera amparar su ejecución, lo que debería haber acaecido de modo previo al inicio de las obras, lo que supone necesariamente que nos encontramos ante unas **obras ilegales**.*

***SEGUNDA.-** El artículo 351.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, proclama la obligación de protección de la legalidad urbanística que pesa sobre las Administraciones Públicas, "una vez se constate su contravención". Consta así mismo en este procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado Informe Técnico relativo a la contravención urbanística de las obras que se habrían llevado a cabo por "Fincas Majoreras, S.L.", en los apartamentos D-60 y D-61 de la Urbanización el Granillo, en la calle Artistas Canarios nº 1. En este Informe, el Arquitecto*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

municipal, Sr. Carballo Gil, establecía la posibilidad de legalización de algunas de las obras que se habían llevado a cabo mientras que calificaba de ilegales otras, reflejaba dicho Informe las siguientes Conclusiones:

"(…) 1.- En conclusión con lo expuesto, se detecta la ejecución de obras sin contar con título habilitante, en dos viviendas de un bloque de viviendas de la urbanización El Granillo, en la calle Artistas Canarios nº 1, Costa Calma, T.M. de Pájara.

Dichas obras consisten en:

- ***Vivienda D-60***

1. *Tapiado de varias ventanas y puertas.*
2. *Ejecución de hueco de ventana de 0,50 x 0,50 m.*
3. *Sustitución de ventana de 1,00 x 1,00 m. por ventana de 0,45 x 1,00 m.*
4. *Cerramiento de un pasillo con muro de hormigón de 4,00 m².*
5. *Ejecución de estructura de madera de 20,00 m².*
6. *Ejecución de tabiquería interior.*
7. *Creación de un nuevo baño.*

- ***Vivienda D-61***

1. *Tapiado de varias ventanas y puertas.*
2. *Creación de dos muros exteriores. Muro en fachada delantera para resguardar la terraza del viento. Muro en fachada trasera, cerrando un pasillo.*
3. *Tapiado de una puerta interior y apertura de otra.*

En relación a las obras interiores ejecutadas, siempre que se trate de tabiquería interior sin modificar la estructura, según la Ley 4/2017 de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, artículo 332, apartado (A), están sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística las obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no afecten a edificios catalogados ni supongan incremento de volumen o edificabilidad. A pesar de ser una actuación que se puede realizar mediante el trámite de Comunicación previa, al estar ya ejecutadas deberá tramitarse como legalización, siendo ésta una actuación sujeta a licencia.

En relación a los huecos de ventanas y puertas ejecutados, según la Ley 4/2017 de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, artículo 332, apartado (B), están sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística las obras exteriores en edificios no catalogados, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada. A pesar de ser una actuación que se puede realizar mediante el trámite de Comunicación previa, al estar ya ejecutadas deberá tramitarse como legalización, siendo ésta una actuación sujeta a licencia.

En relación a los muros exteriores que se han ejecutado, la parte denunciante explica que se ha tapiado el paso de las zonas comunes hacia la entrada de las dos viviendas intermedias que se encuentran en el conjunto edificatorio, puesto que la parte denunciada ha cerrado con muro de hormigón ambos extremos. Se ha comprobado que existen diferencias entre la edificación construida y el proyecto de ejecución existente en el Ayuntamiento. Al ejecutar esos muros de cerramiento se genera superficie computable a efectos urbanísticos.

2.- Respecto a las obras interiores y de ejecución de huecos de ventanas y puertas, el Ayuntamiento debe de adoptar la imposición de sanciones, respecto a las obras descritas anteriormente, solicitando la legalización de las obras ejecutadas, así como iniciar el procedimiento sancionador que corresponda.

3.- Respecto a los muros de cerramiento exteriores, deberá iniciarse el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística previsto en la Ley 4/2017 del suelo y espacios

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

naturales de Canarias, contraviniendo la vigente Ley 4/2017 del suelo y espacios naturales de Canarias (art. 372), así como iniciar el procedimiento sancionador que corresponda.

El Ayuntamiento debe de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, para el restablecimiento de la legalidad infringida, la imposición de sanciones y la reparación de daños y perjuicios si fuese necesario, respecto a las obras descritas anteriormente, incoando el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, así como iniciar el procedimiento sancionador que corresponda.

Para el restablecimiento de la legalidad ***deberán demolerse los muros exteriores ilegalmente construidos,*** *definidos anteriormente en el informe de la policía local, realizando las obras de demolición* ***y recuperación del terreno a su estado original*** *(…)".*

En la documentación obrante en el expediente se refleja que no es que no han transcurrido más de cuatro años desde la terminación de las obras, es que ni siquiera ha quedado acreditada su finalización, por lo que la facultad de restablecimiento continúa vigente, por mor de lo establecido en el artículo 361.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Pues bien, no prescrita la facultad de restablecimiento, practicada notificación de la Resolución mediante la que se decreta la incoación de este procedimiento, informadas por el Arquitecto las actuaciones llevadas a cabo, y a la vista de las alegaciones formuladas, puedo dar por cumplimentados los trámites necesarios a los efectos del artículo 354.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, y por ende proceder a formular Propuesta de Resolución, en los términos del apdo. 1. b) y c) del artículo 355 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos; a saber:

*"****b) Orden de restablecimiento de la legalidad condicionada suspensivamente a la no legalización*** *dentro del plazo que se determine: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal pero legalizable".*

En este supuesto se encontrarían todas las obras que han sido calificadas como susceptibles de legalización por el Arquitecto Municipal, y que son todas las llevadas a cabo con la excepción de los muros exteriores.

c) Orden incondicionada de restablecimiento *de la legalidad urbanística: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal e ilegalizable.*

Este deberá ser necesariamente la actuación a seguir en el caso de los muros exteriores que se han llevado a cabo, y a las que se refería el Arquitecto municipal en los siguientes términos:

"(…) En relación a los muros exteriores que se han ejecutado, la parte denunciante explica que se ha tapiado el paso de las zonas comunes hacia la entrada de las dos viviendas intermedias que se encuentran en el conjunto edificatorio, puesto que la parte denunciada ha cerrado con muro de hormigón ambos extremos. Se ha comprobado que existen diferencias entre la edificación construida y el proyecto de ejecución existente en el Ayuntamiento. Al ejecutar esos muros de cerramiento se genera superficie computable a efectos urbanísticos (…)".

En el supuesto que nos ocupa, de entre las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada a adoptar, deberá procederse a la adopción de una en concreto, a tenor de lo dispuesto en el transcrito artículo 358.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuál es ***la demolición*** *de las obras de edificación en curso de ejecución, que se han llevado a cabo y que no sean objeto de legalización en plazo, con la salvedad, claro está, de los muros exteriores que no son susceptibles de legalización bajo ninguna circunstancia.*

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

En cuanto al plazo a otorgar para que se dé cumplimiento a la orden incondicionada de restablecimiento, entiendo que debemos estar a lo dispuesto por el artículo 360.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, que para los casos de orden condicionada de restablecimiento permite un plazo máximo para acreditar la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación, hasta un máximo de ***dos meses****, salvo prórroga,* ***plazo en el que se deberán presentar sendos proyectos, uno de legalización, para aquellas actuaciones calificadas como legalizables, y otro, un proyecto de demolición*** *de los muros exteriores, que habrán de ser redactados por técnico/s competente/s y oportunamente visados.*

El incumplimiento de la orden de restauración del orden jurídico vulnerado en dichos plazos podrá dar lugar a la adopción de las siguientes medidas, según previene el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias:

*"****a)*** *A la imposición por la Administración de multas coercitivas, que se podrán imponer mensualmente en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.*

b) *A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.*

c) *A la ejecución forzosa mediante cualquier otro medio previsto en el ordenamiento jurídico".*

TERCERA.*- Procede por último traer a colación lo dispuesto por el artículo 357.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en cuanto a que:* ***"las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones*** *que pudieran imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas, de la responsabilidad civil o penal en que hayan podido incurrir sus autores o responsables y de los derechos de reparación, indemnización y restitución de terceras personas afectadas por las mismas".*

En su Informe el Arquitecto municipal exponía que "el Ayuntamiento debe de adoptar la imposición de sanciones respecto de las obras descritas anteriormente".

El artículo 372.3.a) de la LSENPC establece que podrán ser infracciones de carácter grave: "La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de los títulos de intervención administrativa habilitantes que correspondan u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de los otorgados, cuando se trate de obras mayores; en otro caso, serán consideradas leves".

En definitiva, probada la ejecución de obras sin título habilitante, deberá incoarse expediente administrativo sancionador en materia de disciplina urbanística.

Resulta muy importante señalar, dada cuenta de las elevadas cuantías con que se sancionan este tipo de actuaciones, que el artículo 400 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias recoge importantísimas reducciones sobre dichas sanciones, previéndose incluso en el apdo. 1º que "en el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, la multa a imponer se concretará en un 10% de la que resultara legalmente aplicable".

CONCLUSIÓN: *Se están realizando en el nº 1 de la calle Artistas Canarios de Costa*

NOMBRE: JUAN JUNCAL PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA: 27/07/2022 28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

*Calma, en los apartamentos D-60 y D-61 de la "Urbanización el Granillo", una serie de actuaciones **ilegales de edificación**, por llevarse a cabo sin disponer de título habilitante. De dichas obras, algunas han sido calificadas además como **no legalizables**, concretamente la realización, en ambas viviendas de varios muros de cerramientos exteriores, que afectan incluso a zonas comunes, estas obras deberán ser objeto de **demolición**. Las demás obras ilegales, calificadas como legalizables, deberán ser objeto de demolición, condicionándose la misma, a su no legalización en el plazo de dos meses, salvo prórroga.*

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía nº 4329/2019, de 5 de diciembre, y a los efectos del artículo 355.1.c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, formulo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN,

*Primero.- Declarar como **ilegales e ilegalizables**, las obras en curso de ejecución de edificación llevadas a cabo en la C/ Artistas Canarios nº 1, en los apartamentos D-60 y D-61 de la Urbanización "El Granillo", Costa Calma, T.M. Pájara, consistentes en la construcción, en ambas viviendas, de cerramientos con muros exteriores de hormigón.*

*Segundo.- Ordenar a **"FINCAS MAJORERAS, S.L.",** en su condición de promotora, el restablecimiento del orden jurídico vulnerado que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria,** en un plazo máximo de dos meses,-salvo prórroga-, de las obras de edificación relacionadas en el apartado anterior, para lo cual se deberá presentar proyecto de demolición redactado por técnico competente y oportunamente visado.*

*Tercero.- Declarar, de acuerdo con el Informe del Arquitecto municipal, **ilegales pero legalizables**, las siguientes obras en curso de ejecución en los citados apartamentos D-60 y D-61, de la Urbanización el Granillo de Costa Calma:*

- ***Vivienda D-60:** Tapiado de varias ventanas y puertas, ejecución de hueco de ventana de 0,50 x 0,50 m., sustitución de ventana de 1,00 x 1,00 m. por ventana de 0,45 x 1,00 m, ejecución de estructura de madera de 20,00 m², ejecución de tabiquería interior, creación de un nuevo baño.*

- ***Vivienda D-61:** Tapiado de varias ventanas y puertas, tapiado de una puerta interior y apertura de otra.*

Cuarto.- Dictar así mismo, respecto de las obras relacionadas en el apartado anterior, orden de restablecimiento de la legalidad urbanística, condicionada a la no legalización de las actuaciones dentro del plazo de dos meses, salvo prórroga.

Quinto.- Realizar advertencia de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado podrá dar lugar a la adopción de las medidas previstas por el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

Sexto.- Iniciar procedimiento administrativo sancionador en materia de disciplina urbanística, de acuerdo a lo expuesto en la Consideración Tercera de este Informe.

*Séptimo.- Notificar la presente Propuesta de Resolución, a los interesados confiriéndoles Trámite de Audiencia, según lo previsto en el artículo 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, poniéndole de manifiesto la documentación que integra este expediente, así como las actuaciones previas incorporadas al mismo, y otorgándole un plazo de **audiencia de diez días** para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes."*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Vista la diligencia del Técnico de Administración General e Instructor del expediente, que se transcribe a continuación:

DILIGENCIA.- *La extiendo yo, el Instructor del procedimiento administrativo 30/2021 D.U. para hacer constar que, examinada la documentación incorporada al mismo, consta que con fecha 3 de junio de 2022 se realizó formal notificación a "**Fincas Majoreras, S.L.**" de la "Propuesta de Resolución" formalizada por quien suscribe con fecha 31 de mayo de 2022.*

Igualmente dejo constancia de que durante el plazo de DIEZ DIAS conferido a la citada sociedad interesado para la formulación de alegaciones en oposición a la citada "Propuesta del Resolución", computado del 6 al 20 de junio de 2022, ambos inclusive, nada se ha alegado en defensa de sus intereses, por lo que procede la elevación del presente expediente a la Junta de Gobierno Local para su pertinente resolución en los términos enunciados en la citada "Propuesta de Resolución" y conforme las competencias delegadas a dicho órgano municipal por Decreto de la Alcaldía nº 4223/2022, de 21 de junio, para la adopción de acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a la legislación de ordenación territorial, de medio ambiente, sectorial y urbanística que resulte de aplicación y que no sean competencias del Pleno de la Corporación."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Declarar como **ilegales e ilegalizables**, las obras en curso de ejecución de edificación llevadas a cabo en la C/ Artistas Canarios nº 1, en los apartamentos D-60 y D-61 de la Urbanización "El Granillo", Costa Calma, T.M. Pájara, consistentes en la construcción, en ambas viviendas, de cerramientos con muros exteriores de hormigón.

SEGUNDO.- Ordenar a **"FINCAS MAJORERAS, S.L.",** en su condición de promotora, el restablecimiento del orden jurídico vulnerado que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria,** en un plazo máximo de dos meses,-salvo prórroga-, de las obras de edificación relacionadas en el apartado anterior, para lo cual se deberá presentar proyecto de demolición redactado por técnico competente y oportunamente visado.

TERCERO.- Declarar, de acuerdo con el Informe del Arquitecto municipal, **ilegales pero legalizables**, las siguientes obras en curso de ejecución en los citados apartamentos D-60 y D-61, de la Urbanización el Granillo de Costa Calma:

- **Vivienda D-60:** Tapiado de varias ventanas y puertas, ejecución de hueco de ventana de 0,50 x 0,50 m., sustitución de ventana de 1,00 x 1,00 m. por ventana de 0,45 x 1,00 m, ejecución de estructura de madera de 20,00 m^2, ejecución de tabiquería interior, creación de un nuevo baño.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

- **Vivienda D-61:** Tapiado de varias ventanas y puertas, tapiado de una puerta interior y apertura de otra.

CUARTO.- Dictar así mismo, respecto de las obras relacionadas en el apartado anterior, orden de restablecimiento de la legalidad urbanística, condicionada a la no legalización de las actuaciones dentro del plazo de dos meses, salvo prórroga.

QUINTO.- Realizar advertencia de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado podrá dar lugar a la adopción de las medidas previstas por el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

SEXTO.- Iniciar procedimiento administrativo sancionador en materia de disciplina urbanística, de acuerdo a lo expuesto en la Consideración Tercera de este Informe.

SÉPTIMO.- Notificar el presente acuerdo al interesado con expresión de los recursos que procedan.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA OCUPACIÓN DE LAS FINCAS OBJETO DE CESIÓN OBLIGATORIA DENTRO DEL ÁMBITO URBANÍSTICO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 5 (APD-5) DE CAÑADA DEL RÍO. (IRP 3/2021)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

"PROPUESTA DE ACUERDO

Visto el informe de Secretaría de fecha de 9 de febrero de 2022, que en extracto señala lo siguiente:

"I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *El Ayuntamiento de Pájara, por acuerdo plenario de 26 de junio de 1982 admitió a trámite la solicitud formulada por D. Gregorio Pérez Alonso para la integración en el proceso de urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado de conformidad con el Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara de 7 de noviembre de 1978. Sin embargo, este este Plan General fue anulado mediante sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 1983, aprobándose con fecha de 27 de octubre de 1983 un nuevo Plan General que recoge un régimen transitorio que regula el denominado Plan Especial "Cañada del Río".*

SEGUNDO.- *El 28 de agosto de 1982 el Ayuntamiento de Pájara mediante sesión ordinaria acordó aceptar la solicitud anteriormente referida de D. Gregorio Pérez, así como convocar concurso para adjudicar la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística.*

TERCERO.- *El 19 de octubre de 1982 se acuerda por parte del Pleno del Ayuntamiento las "Bases Reguladores del Concurso de Formulación y Ejecución para el desarrollo o transformación del sector de suelo urbanizable no programado residencial-turístico Cañada del Río a sector de suelo urbanizable programado".*

NOMBRE: JUAN JUNCAL PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA: 27/07/2022 28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

CUARTO.-*No obstante lo dispuesto anteriormente, el actual Plan General vigente en el municipio es el aprobado por silencio administrativo del documento de aprobación provisional del Ayuntamiento con fecha de 14 de noviembre de 1989.*

QUINTO.- *De las "Bases Reguladores del Concurso de Formulación y Ejecución para el desarrollo o transformación del sector de suelo urbanizable no programado residencial-turístico Cañada del Río a sector de suelo urbanizable programado" debemos destacar las siguientes bases del Programa de Actuación:*

A.- La base sexta:

"El adjudicatario del P.A.U. tendrá las siguientes obligaciones urbanísticas:

a) Cesión gratuita de terrenos destinados a viales, parques jardines públicos, servicios y dotaciones de interés general en la proporción mínima y siguiente y sin perjuicio de la Base Tercera B.2:

1º.- Terrenos destinados a parques y jardines públicos zonas deportivas y de recreo y expansión en un mínimo de 18,00 m2 por cada 100,00 de edificación residencial. Esta reserva, que se establecerá con independencia de la superficie destinada a espacios libres, no podrá ser inferior al 20 por ciento de la superficie del área concentrada ni inferior al 40 por ciento de la superficie de la zona dispersa.

2º.- Terrenos destinados a equipamiento comunitario y centros de interés público y social, en proporción no inferior a 30,00 m2 por cada 100,00 m2 de edificación residencial agrupados según los módulos necesarios para formular unidades escolares completas.

3º.- Terrenos destinados a centros culturales y docentes públicos y privados, en la proporción de 12,00 m2 por cada 100,00 m2 de edificación residencial agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

4º.- Terrenos destinados a la protección y defensa del medio natural de una extensión superficial del 20 por ciento de la superficie de la actuación o en su defecto, un 80 por ciento del suelo no urbanizable.

De todas las cesiones será beneficiaria únicamente el Ayuntamiento de Pájara.

b) Construcción de la red viaria completa y de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, comunicaciones y demás servicios exigibles legalmente.

c) Construcción de las conexiones necesarias entre las redes señaladas en la letra anterior y las generales del territorio.

d) Ejecución de las obras correspondientes a los parques, jardines y zonas verdes, tanto públicos como privados, tales como creación y planeación de arbolado, y equipamiento en la parte proporcional de cada fase".

B.- La base tercera a la que hace remisión la base sexta anteriormente transcrita dispone:

"La exigencia mínima de planeamiento en relación con las determinaciones y criterio que a estos efectos establece el P.G.O. serán las siguientes:

A) Usos. (…)

B) Aprovechamiento.

2º. La edificabilidad máxima en superficie cubierta y planta, independientemente de los cerramientos será de 0,09 m2/m2, contándose a estos efectos toda edificación con independencia de usos. Este aprovechamiento podrá distribuirse en núcleos concentrados y de forma dispersa. En este caso, el 70,00 por ciento de la edificabilidad bruta total se

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

concentrarán como mínimo en núcleos de estructura urbana compacta, con un aprovechamiento medio de 0,280 m2/m2. Estos núcleos destinarán de su superficie total un mínimo de 0,10 por ciento de su superficie para equipamiento, un mínimo del 20,00 por ciento para verde público y un mínimo del 5 por ciento para viales. El resto de la edificabilidad se desarrollará en zona dispersa, con un máximo de edificabilidad de 0,050 m2/m2 y se destinará para equipamiento, verde público y viales un 10,40 y 10,00 por ciento respectivamente de la superficie de la zona dispersa."

SEXTO.- *Con fecha de 29 de diciembre de 1982 la Corporación Municipal en sesión extraordinaria adjudica el citado concurso del Programa de Actuación Urbanística a D. Gregorio Pérez Alonso.*

SÉPTIMO.- *El día 3 de enero de 1983 se formalizada "contrato de adjudicación del concurso para la formulación y ejecución de un Programa de actuación en la finca "Cañada del Río" entre Don Gregorio Pérez Alonso (adjudicatario del concurso) y el Ayuntamiento de Pájara, con arreglo a las bases del concurso anteriormente mencionadas.*

OCTAVO.- *En fecha de 8 marzo de 1983 mediante sesión plenaria extraordinaria se acordó aprobar inicialmente el Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "Cañada del Río".*

NOVENO.- *Con fecha de 8 de junio de 1983 el Ayuntamiento de Pájara mediante sesión plenaria extraordinaria acordó la aprobación provisional del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial "Cañada del Río", así como la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización (condicionada en todo caso a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial cuyo acuerdo de aprobación definitiva ha de ser otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo).*

DÉCIMO.- *Dicho Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial es aprobado definitivamente mediante sesión plenaria extraordinaria en fecha de 28 de diciembre de 1983, al entenderse aprobado por silencio administrativo (justificado en que la Comisión Provincial no se había pronunciado en el plazo de tres meses que disponía para ello), otorgándose efectos retroactivos desde el 13 de septiembre de 1983, tras los tres meses de la fecha de remisión del expediente administrativo.*

UNDÉCIMO.- *Del contenido del Plan Parcial aprobado, puesto que el mismo se incorporó al Plan General (en parte, ya que en lo no modificado por el propio Plan General se integra y forma parte del mismo) y por tanto constituye el planeamiento vigente y exigible:*

- *En el apartado 1.6 de la memoria (página 140) de la memoria del Plan Parcial bajo la denominación "sistema de actuación. Compromisos. Cesiones obligatorias" se establece "el sistema de actuación es el de compensación en todo el ámbito territorial del plan si bien se actuará por unidades de ejecución, estos son, los polígonos". Véase que se contempla la posibilidad de desarrollar urbanísticamente ele sistema de compensación en relación con unidades de ejecución diferentes a todo el ámbito, esto es, por polígono. Este aspecto cobrará relevancia a los efectos de la distinción de las cesiones de suelos dotacionales y demás espacios libres según estén fuera de las unidades de actuación (extrapolígono) o dentro (intrapolígono).*
- *Igualmente en el referido apartado 1.6 se establece que "las obligaciones que el adjudicatario contrae, están concretadas en las bases reguladoras del concurso…". Señalándose que adicionalmente "los promotores de los distintos polígono o unidades de actuación, que promuevan el estudio de detalle y proyecto de urbanización interior (ordenanzas 11 a 16) quedarán obligados a lo que sigue:*
    - *Ceder gratuitamente en forma y plazos que establezca la corporación, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita interiores al polígono.*
    - *Costar la urbanización interior del polígono o actuación correspondiente y la jardinería que forma parte de la sección tipo en sus recorridos de enganche directo, según la ordenanza 26 del presente plan parcial.*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

- *Cumplir los plazos para la edificación y en consecuencia para la urbanización especificados en el PAU y en el presente Plan Parcial.*
- *Mantener y conservar la urbanización interior.*
  El Ayuntamiento recibirá los viales y toda suerte de servicios urbanísticos así como los terrenos objeto de cesión obligatoria una vez desarrollada cualquier etapa o subetapa, que proporcione al menos a un polígono los servicios urbanísticos, con perfecta conexión a los servicios generales del término municipal.... El adjudicatario se compromete al suministro de energía y agua potable y de riego así como el saneamiento y evacuación de aguas residuales hasta que sea exonerado por la Administración si lo fuese. Mientras tanto está facultado para crear una entidad urbanística colaboradora que reparta cargas en proporción a los beneficios obtenidos".

DUODÉCIMA.*- En fecha de 3 de febrero de 1989, Don Gregorio Pérez Alonso presenta escrito ante el Ayuntamiento de Pájara poniendo de manifiesto "Que ha cedido todos los derechos y obligaciones correspondientes como Promotor de la Urbanización "Cañada del Río" a la entidad mercantil denominada "FUERT CAN, S.A." (...). Como consecuencia de tal cesión, deben considerar a FUERT CAN S.A. subrogada a todos los efectos en los derechos y obligaciones que dimanan de las actuaciones del Exponente como tal promotor...".*

DECIMOTERCERA.*-En fecha de 14 de noviembre de 1989 se aprueba de forma provisional el Plan General de Ordenación (en adelante PGO), aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo –publicado en el B.O.P nº 82 de 22 de junio de 2007. En el PGO se define el ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado APD-5. Este documento constituye el ordenamiento jurídico urbanístico vigente en el citado ámbito.*

Este PGO de ordenación alteró la superficie del Plan Parcial Cañada del Río desclasificando parte del suelo, cuya ordenación se remite al Plan Parcial (PP) Cañada del Río y al Proyecto de Urbanización con las modificaciones introducidas por el propio PGO, a tales efectos deberá entenderse también remitido al PGO a los estudios de detalle que efectúan la ordenación pormenorizada en lo que no contradiga el PGO. Señala el apartado 10.13.5.e) del Plan:

"Cañada del Río. Se mantiene la vigencia del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del mismo nombre, pero sujeto a las siguientes directrices y determinaciones:

1. *El sistema general de la carretera general GC-640 que atraviesa la urbanización desaparece, siendo sustituida por la variante reflejada en los planos F-10, F-11, F-12 y F-13, una vez entre servicio dicha variante.*
2. *La delimitación del núcleo urbano es la que figura en los planos F-10, F-11, F-12 y F-13, desapareciendo los polígonos D-9, D-10 y D-11, y D-12, que se integran en el Parque Natural de Jandía. Como consecuencia de este hecho sobrevenido, que impone delimitaciones al derecho de propiedad e impide la materialización de las previsiones urbanísticas del Plan Parcial "Cañada del Río", parte del aprovechamiento asignado a los polígonos que se descalifican como suelo urbana y se trasvasa a los Polígonos D-1, Sector II y D-2 cuyos aprovechamientos netos se fijan en 13.872 y 24.352 m2 de construcción respectivamente. Dichos Polígonos deberán destinar una superficie mínima de 11.435 m2 a zonas verdes y zonas deportivas y de recreo y expansión, cuya ubicación se emplaza gráficamente en los planos F-10, F-11, F-12 y F-13. El resto de la superficie de los polígonos se destinarán a parcelas edificables, una vez se redacten y aprueben los Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes edificatorios asignados, los proyectos de urbanización interior y los proyectos de parcelación, Ordenanzas B-1."*
   La ficha de ordenación del Área del desarrollo del Plan General APD5 (Cañada del Río) produce bastantes cambios respecto al anterior ámbito del Plan Parcial Cañada del Río, cambiándose el volumen total de superficie verde del sector, aprovechamiento total, reducción de las zonas verdes (consecuencia de la reducción proporcional del ámbito), sin que dichos cambios hubieran sido recurridas por el adjudicatario del PAU.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

DECIMOCUARTA.- *Es decir, se ha de partir de la base de que en los ámbitos no modificados se debe mantener la exigibilidad del Plan Parcial, aunque por propia integración de este dentro del plan general, y en el ámbito modificado se ha de estar al contenido del Plan General que resulta novedoso en cuanto a lo siguiente:*

a) No se justifica en el texto del planeamiento en vigor si se produce alguna modificación de las cesiones de espacio extrapolígono, con la dificultad añadida de que la ficha de todo el ámbito hace referencia a una superficie de zona verde de 548.420 m2 que no coincide con las superficies marcadas en los planos de ordenación B-5-6 "Costa Calma", es por tal motivo que se entiende que el Plan General, al reducir el ámbito del Plan Parcial, reduce proporcionalmente la cesión de zonas verdes extrapolígono de 849.639 a 424.500 metros cuadrados, sin distinguir si corresponden a los polígonos dispersos o concentrados.

b) La obligación de cesión de zonas verdes según el Plan Parcial en la zona dispersa ascendía a 699.559 m2 de los cuales 455.179 m2 se situaban zona extrapolígono y 244.380 m2 intrapolígono (polígonos D1 a D12). Sin perjuicio del estudio pormenorizado de cada polígono, ha de estarse a la superficie establecida en el Plan General, en cuanto exige como obligación global de cesión de zonas verdes extrapolígono y por tanto directamente exigibles al promotor del Contrato del PAU (por sucesión y a día de hoy FUERT CAN).

DECIMOQUINTA.- *En conclusión, la obligación de cesión global de zonas verdes (sin perjuicio del análisis pormenorizado de las zonas verdes intrapolígono) debe entenderse incumplida, en la medida en que no constan cesión alguna (excepto la de algún determinado polígono), sin que se haya tramitado la cesión ordinaria de parcelas y viales al Ayuntamiento en el plazo establecido en los correspondientes instrumentos de ordenación, séase, los 424.500 metros cuadrados.*

DECIMOSEXTA.-*La sentencia de 26 de noviembre de 2021, número 316/2021, relativo al Procedimiento Ordinario 31/2021, en la que se estima el recurso contencioso-administrativo presentado por la representación de FUERT CAN S.L., afirmándose "se anula el acto impugnado declarando que se ha producido la recepción tácita de las obras de urbanización "Cañada del Río" localizadas en el ámbito categorizado y clasificado como suelo urbano consolidado en el PGO de 1989 correspondiente a las siguientes viales: Calle Entresalas, Calle Punta Pesebre, Calle Valle de los Mosquitos, Calle Valle de los Escobones, avenida Hapag Lloyd, calle playa de la Jaqueta, calle Calima, avenida Jahn Reisen (tramo comprendido entre los números 1 y 11, ambos inclusive), calle Bernegal, calle Taburiente, calle Puerto de la Cebada, peatonal Cuchillo Tabaibejo, calle LTU, calle Barranco de las Damas y calle Terife" todas ellas ubicadas en el municipio de Pájara con las consecuencias legales que debe asumir el Ayuntamiento de Pájara, e imponiéndolo a la administración el pago de las costas".*

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

La legislación aplicable al presente caso sería la siguiente:

- *El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.*
- *Ley hipotecaria y reglamento hipotecario.*
- *La Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (LBRL en adelante).*
- *La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

III.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

PRIMERO.- *A modo introductorio, se expone el marco dentro del ordenamiento jurídico-urbanístico de la problemática urbanística que actualmente yace en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Cañada del Río (posteriormente y por lo que se refiere a la normativa actual, el Plan General de Ordenación vigente, complementado por aquel en lo que no se contradiga).*

Sin perjuicio de los antecedentes urbanístico-técnicos concretos del presente caso, señalar en primer término que el procedimiento habitual de transformación del suelo rústico a suelo urbano, mediante el paso intermedio del suelo urbanizable, viene configurado desde la Ley del Suelo de 1978, a través de los procedimientos de gestión urbanística, siendo figuras esenciales la cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales y zonas verdes (de conformidad con lo establecido con la ordenación urbanística), la reparcelación de las fincas de origen y resultado, la transformación material del suelo a través del proyecto de urbanización (que tiene naturaleza jurídica de licencia urbanística) y por último, en su caso, la equidistribución de beneficios y cargas, si hubiere varios propietarios.

Así, mediante este proceso y las distintas figuras se consigue el paso, jurídico-material, de un suelo con características de rústico a un suelo urbano, mediante episodio que podría calificarse como intermedio, que sería el urbanizable. Cada figura tiene la finalidad siguiente:

- *La cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales y zonas de conformidad con lo determinado por la ordenación pormenorizada tiene por finalidad que el "nuevo" suelo urbano futuro que resultará de la transformación del suelo rústico, disponga de los terrenos necesarios para los viales y dotaciones necesarias para la población, calificación de parcelas que tendrán el carácter de dominio público, dada su finalidad y adscripción por el planeamiento a un fin de interés público.*

- *La reparcelación de las fincas de origen y resultado. La reparcelación es primordialmente un título con finalidad registral, esto es, las fincas originarias, de carácter rústico, se transforman o convierten en fincas urbanas, sin más relación con las fincas previas que el porcentaje de participación por la superficie que tuviera cada propietario de manera previa en cada finca rústica integrante en la unidad de actuación, sin importar ni su proximidad o construcciones o usos que tuviere, más allá de su valoración económica. Así, se describirán en este instrumento cada una de las fincas de resultado sobre los que se admitirán los usos y construcciones de carácter urbano, una vez completado el proceso de urbanización. Instrumento que una vez que acceda al Registro de la Propiedad, el Registrador cerrará el folio relativo a cada una de las fincas rústicas, aperturando un folio nuevo para cada finca urbana resultante. Como más adelante se verá, la problemática de este ámbito reside en la falta de tramitación de este instrumento de la reparcelación, que es el que crea todas las fincas nuevas de carácter urbano, incluidas las de superficie de cesión obligatoria y gratuita señaladas en el punto anterior.*

- *El proyecto de urbanización, instrumento que tiene la naturaleza de licencia urbanística, para ejecutar así todas las obras necesarias para la transformación material del suelo rústico en uno urbano (aceras, canalizaciones de los servicios de abastecimiento de agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público, asfaltados, etc.).*

- *La equidistribución de beneficios y cargas, a través del proyecto de compensación, para el caso de que hubiera varios propietarios.*

Todo ello además imbuido siempre del principio esencial del derecho urbanístico, según el cual es el propietario del suelo rústico quien debe sufragar todos los costes materiales de la ejecución de la actividad transformadora y soportar las cesiones obligatorias y gratuitas determinadas por la ordenación urbanística. E incluso, a partir de la Ley del Suelo de 1976, se

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

introduce la cesión del aprovechamiento urbanístico neto, esto es, un porcentaje del beneficio (una vez restados todos los gastos necesarios) debe abonarlos el promotor al Ayuntamiento, participando así la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística (art.47 de nuestra Constitución).

El fundamento último de este principio es que el propietario de un suelo rústico, sobre el cual en un primer momento su derecho de propiedad solamente comprende las edificaciones y usos entendidas como propias de tal suelo, se ve beneficiado, de "un día para otro", de la decisión administrativa (a través del cambio en la ordenación urbanística) de la posibilidad de edificar y dar usos propios ahora del suelo urbano, muchísimo más lucrativos sin lugar a dudas, y sin necesidad ni de haber realizado ninguna actividad, más allá de ser propietario de un terreno rústico en el "lugar adecuado y momento preciso", dicho en términos jurídicos puramente impropios; qué menos que contribuya con todos los gastos y cargas necesarios para la transformación del suelo, que van desde los costes de la ejecución material hasta las cargas de realizar determinadas actividades y tramitación de instrumentos.

Hecha esta exposición, la tendremos presente después de analizar los artículos 30.2 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

SEGUNDO.- *Se transcriben por su importancia para el presente caso los artículos 30.2 y 31 del Real Decreto 1093/1997, los cuales disponen:*

Artículo 30. Título para la inscripción de las cesiones obligatorias.

La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

…

2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 31. Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante.

En el caso previsto en el apartado 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar:

1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.

3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Destacamos además la exposición de motivos de esta norma, que referente al asunto de la inscripción de los terrenos de cesión obligatoria dispone (se resalta lo aplicable al presente caso):

El capítulo IV regula la inscripción de las cesiones de terrenos con carácter obligatorio que resulten de los Planes de Ordenación. En el supuesto en el que dichas cesiones tengan lugar dentro de un proyecto de equidistribución o entre particulares concretos y la Administración no se plantean especiales dificultades, salvo en el supuesto de innecesariedad de la reparcelación en los casos de propietario único o de acuerdo sobre la localización del aprovechamiento que era necesario resolver. Sin embargo, el problema surge cuando ***no es posible contar con la titulación ordinaria*** *o* ***cuando por haberse producido con anterioridad la apropiación de todas las facultades urbanísticas*** *a favor de los particulares deban entenderse transmitidas las superficies de cesión obligatoria previstas en el planeamiento. Para este caso se ha establecido un mecanismo que permite a la Administración la inscripción de las superficies de cesión obligatoria, si bien con la adopción de una serie de garantías y cautelas que evitan el que se acuda a este procedimiento cuando con él pudiere producirse a un particular un especial perjuicio, si la cesión obligatoria y el coste que ello supone debieren ser objeto de equidistribución.*

Como vemos seguidamente, será este el supuesto del presente caso del ámbito del Plan Parcial de Cañada del Río. Sin embargo, antes de su examen, se analizarán los preceptos referenciados.

El artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 contempla distintos supuestos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos para la inscripción de las cesiones obligatorias.

El apartado primero regula lo que podría denominarse el supuesto "ordinario" esto es, cuando hay operaciones de equidistribución en el ámbito y se procede, a través de la reparcelación, a la descripción y posterior inscripción de las fincas de resultado. Su aplicación al presente caso no es posible, ya que como se ha expuesto, nunca fue tramitada la reparcelación en este ámbito, que hubiera contemplado y delimitado los terrenos objetos de cesión obligatoria, por incumplimiento del Programa de Actuación Urbanística del Promotor. Tal como se expuso en los antecedentes de hecho, en el apartado 1.6 de la memoria (página 140) de la memoria del Plan Parcial bajo la denominación "sistema de actuación. Compromisos. Cesiones obligatorias", se contemplaba el deber del promotor de ceder las superficies de cesión obligatoria.

El tercer apartado (el segundo que se pretende como aplicable al presente caso se examina a continuación) exige ya el requisito del consentimiento del titular registral, formalizada en acta administrativa. Desde luego que sería una posibilidad para el presente caso, pero más de 35 años después es presumible una cierta falta voluntad por parte del promotor a formalizar estas cesiones.

Por ello solamente resta el supuesto previsto en el apartado segundo. Los requisitos establecidos en este precepto son los siguientes:

1.- Como previo, que haya una superficie de cesión obligatoria dentro del ámbito, las cuales no hayan sido inscritas a favor del órgano actuante. Obviamente y tal como se hace y hará constar en el expediente, no constan inscritas estas superficies de cesión obligatoria (espacios libres o zonas verdes, o en su caso, superficies dotacionales), incumpliéndose además el deber como promotor del PAU de formalizar estas cesiones, tal como se ha resaltado anteriormente.

2.- Que esta superficie de cesión obligatoria esté delimitada por un instrumento de ordenación del planeamiento dirigido a regularizar o a legalizar terrenos.

Para la explicación de este requisito, volvemos a la exposición de motivos de la norma anteriormente citada: "Sin embargo, el problema surge cuando no es posible contar con la titulación ordinaria ***ocuando por haberse producido con anterioridad la apropiación de todas las facultades urbanísticas a favor de los particulares*** *deban entenderse transmitidas las superficies de cesión obligatoria previstas en el planeamiento."*

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Uno de los supuestos que llevaría a esta conclusión sería que el planeamiento vigente calificase este ámbito como suelo urbano (no ya urbanizable), dado que en este tipo de suelo ya no es posible en términos jurídicos la tramitación de un expediente de reparcelación, propio del ámbito de la gestión urbanística de los suelos urbanizables (o en su caso, del suelo urbano no consolidado, pero no está establecido ese tipo de suelo en el Plan General vigente, siendo además está clasificación de suelo de creación más reciente).

Es así en estos términos cómo debe interpretarse el requisito de que se trate de un instrumento de ordenación dirigido a regularizar o a legalizar los terrenos objeto de cesión obligatoria, esto es, cuando haya habido una apropiación de todas las facultades urbanísticas a favor de los particulares, esto es, y como sucede en el presente caso, cuando el planeamiento vigente clasifica el suelo como urbano (cuando el plan anterior lo clasificó como urbanizable, supuesto bajo el tal se debería haber urbanizado).

En este sentido podemos reseñar las siguientes sentencias:

1.- La STSJ Aragón, 2015/61480, de 1 abril de 2015, que señala:

"Pues bien, para entender incumplido un determinado deber urbanístico de cesión obligatoria de los terrenos que ahora son pretendidos como propios por la Administración apelante, hace falta un previo proceso de transformación urbanística, con su correspondiente ordenación, donde hayan tenido que quedar determinadas la calificaciones urbanísticas, los usos, delimitadas las unidades de ejecución, y antes el aprovechamiento, la densidad edificatoria, la edificabilidad, de suerte que, ***tras ello y atendido lo existente de facto, pueda concluirse -a la vista de las determinaciones del Plan- en la consolidación de la edificación por los particulares, en la patrimonialización de derechos urbanísticos, determinantes de la correspondiente contrapartida consistente en el debido cumplimiento los deberes urbanísticos que, conforme a la clasificación y calificación de los suelos en cuestión, hubiera debido corresponder, -o estén aún pendientes de cumplir-, a los propietarios.*** *Esto parece evidente. Como también ha de parecerlo, el hecho de que la regularización de una situación de alegalidad urbanística, exige una específica ordenación que permita extraer la consecuencia pretendida ahora unilateralmente por el Ayuntamiento apelante por cauce inadecuado. Tal específica ordenación habrá de permitirnos llegar a concluir que, efectivamente, los particulares dueños de suelo edificado al margen de toda legalidad urbanística, conforme a la nueva ordenación,* ***han patrimonializado los derechos urbanísticos que habrían de corresponderles, sin el cumplimiento de los correlativos deberes que les incumben."***

2.- La STSJ Andalucía 2020/653978, de 5 marzo de 2020, que reseñamos:

"Quiere esto decir, en suma, que si la finca del propietario se encontraba en un sector sujeto según el plan de 1986 a un proceso equidistributivo, o se desarrolla el correspondiente proceso de reparcelación, o si por cualquier de las circunstancias previstas en el art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con el art. 101.1.a) de LOUA, no procede la reparcelación, ***será necesario garantizar que se producen las cesiones obligatorias de terreno, que por tener esta naturaleza de deber urbanístico ínsito al estatuto de la propiedad del suelo se han de verificar sin contraprestación alguna para el propietario****, en el primer caso por la misma operatividad del régimen equidistributivo del proceso de reparcelación mediante cesiones gratuitas y obligatorias,* ***o en el segundo caso por la vía de la cesión regulada de manera pormenorizada en el art. 30*** *del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (EDL 1997/24105), por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Este distingue a su vez diferentes supuestos, el primero por razón de la concentración de la propiedad de las fincas o por renuncia de la propiedad a la reparcelación con aceptación de la Administración, en cuyo caso es necesario tramitar un expediente contradictorio en el que se delimite con precisión el aprovechamiento lucrativo y la correlativa dimensión superficial de los terrenos objeto de cesión obligatoria. En otro caso, si la reparcelación se revela innecesaria por el*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

grado de desarrollo edificatorio del sector, será el planeamiento el que determine la superficie objeto de cesión obligatoria, en cuyo caso no es preciso el antes descrito tramite contradictorio. En los demás casos es preciso un acuerdo entre la propiedad y la Administración para la delimitación del espacio de cesión obligatoria y gratuita.

En nuestro caso se da la circunstancia de que el plan revisado de Marbella del año 2010, anulado por el Tribunal Supremo, delimitaba de forma precisa la superficie objeto de cesión obligatoria clasificada como parques y jardines, pero este plan ha decaído en sus efectos.

Por lo tanto no podemos avalar la solución otorgada al caso por la sentencia de instancia en la medida que exima al propietario de su deber de cesión obligatoria y gratuita de terrenos incluidos en el sector donde radica la finca objeto de la solicitud de parcelación. De modo que visto el iter que ha seguido el planeamiento Marbellí no puede reconocerse virtualidad a la licencia de parcelación en los exactos términos condicionantes en los que ha sido concedida, pero tampoco nos es viable eximir al propietario de su deber de contribuir mediante la cesión de terrenos obligatoria y gratuita, ***por lo que estimamos procedente, con estimación parcial del recurso de apelación planteado, imponer a la Administración el deber de tramitar un expediente contradictorio, del que será parte el propietario apelado, para la determinación de las superficies objeto de cesión obligatoria y gratuita del sector respecto del que no es necesaria la reparcelación, cesión obligatoria y gratuita*** *que será condición previa para la eficacia de la licencia de parcelación concedida."*

3.- La STSJ Illes Balears (Contencioso) de 17 septiembre de 2019

"La Arquitecta municipal, que, pese a lo sostenido desde el principio por los ahora apelantes, ha reiterado en el juicio que no existe ninguna porción de terreno susceptible de adquisición por expropiación sino que debían cederse obligatoriamente las que todavía no eran propiedad de la Administración aquí apelada puesto que no era necesaria la reparcelación, finalmente también se ratificó en el tercero de los informes, éste emitido el 30/06/2016, indicándose con ello que las seis porciones de terreno correspondían a seis porciones previamente segregadas y que fueron objeto de cesión obligatoria ya que no era necesaria la equidistribución.

No se trata de caso de donación de inmuebles sino que nos encontramos ante el deber de todo propietario de suelo urbano de las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por norma. Por tanto, no se infringe lo dispuesto en el artículo 633 del Código Civil (EDL 1889/1). Y tampoco se trata, pues, dedonación revocable a instancia del donante por incumplimiento de las condiciones impuestas, de manera que no pude afirmarse que se infringe lo dispuesto en el artículo 647 del Código Civil (EDL 1889/1).

La reparcelación era innecesaria porque las cesiones figuraban aseguras al constar en la Memoria de Gestión de la modificación puntual *número 42 del Plan General de Maó, aprobada definitivamente el 01/07/2002 , que no era precisa la equidistribución porque los viales o zonas verdes existentes o proyectadas (i) en parte fue objeto de cesión el 26/11/1965, (ii) en parte la cesión se comprometió el 28/12/1988, y (iii) el 12/03/1999 los Srs. Lorenza Juliana Leticia Laura propusieron la cesión.*

Las tres porciones de terreno procedentes de la finca registral número NUM002 también han de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita - artículos 30.2 y 31 del Real Decreto 1093/1997 , por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística-. ***En efecto, el titular primitivo aprovechó los beneficios del planeamiento sin cumplir con el deber de cesión gratuita, de modo que la ineludible combinación con el principio de proscripción del enriquecimiento injusto requiere la cesión advertida.***

Habiendo lo titulares de los terrenos vendido parcelas como edificables y obtenidas incluso licencias municipales de obras, la cesión viene impuesta por norma, siendo incluso posible la

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

cesión no formalizada pero tacita y, en definitiva, no cabe expropiarse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Llegados a este punto, cumple ya la desestimación de la apelación."

4.- La sentencia del Tribunal Supremo de 29 mayo de 2015, conoce de manera incidental de esta cuestión, al ser el objeto de recurso la procedencia o no de una expropiación urbanística por ministerio de la ley cuando los terrenos sobre los que se planteaba la expropiación debían haber sido objeto de cesión obligatoria:

"Partiendo de estos hechos, debe señalarse que la obligación del propietario de suelo urbanizable de realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas para el desarrollo del Planeamiento urbanístico es una obligación legal que se viene estableciendo en las sucesivas Leyes del Suelo. Así lo disponía en el art. 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (EDL 1976/979), el art. 46 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (EDL 1978/3109) por el que se aprobó el Reglamento de Gestión urbanística, la Ley 8/1990 de 25 de julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (EDL 1990/14199) y el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (EDL 1992/15748) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (arts. 20 y 26), el art. 14 y 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y finalmente en la Ley 8/2007 de 28 de mayo (EDL 2007/28567) de Suelo y el finalmente el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio (EDL 2008/89754) (art. 16. a).

La finca objeto de este litigio de 32.966 m2, estaba incluida en el Plan Parcial de Ordenación de la finca "Marina de Casares". Estos terrenos estaban sujetos a la obligación de cesión obligatoria y gratuita para equipamiento docente (12.000 m2) y el resto para zonas verdes y viales, así lo reconoció la anterior titular registral, la empresa Casares SA, en la propia escritura de cesión de estos terrenos y, consecuentemente, cedió la totalidad de los terrenos a favor del Ayuntamiento por escritura pública. Esta obligación de cesión formaba parte de las previsiones contenidas en el Plan Parcial para esta zona, aprobado el 12 de marzo de 1986, en el que se disponía que las superficies objeto de cesión eran las siguientes:

Equipamiento para centros docentes- 12.000 m2

Equipamiento deportivo- 8.422 m2

Equipamiento socio-cultural 4.150 m2

Zona verde 49.930 m2

Viario 19.440 m2

La cesión de estos terrenos unilateralmente realizada por el titular, en cumplimiento de una obligación legal y de las previsiones del Planeamiento, no llegaron a materializarse con la aceptación del Ayuntamiento sobre parte de los terrenos cedidos. No debe olvidarse, a este respecto, que es con la aprobación del proyecto de reparcelación o equidistribución cuando se produce la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados al dominio y uso público. Y en los casos en los que la reparcelación no sea necesaria (por ej en los casos de propietario único) se requiere la aceptación de la Administración de la localización del aprovechamiento y la tramitación de un expediente en que se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente (art. 30 del RD 1093/1997 (EDL 1997/24105)). En el supuesto que nos ocupa no consta que se produjese el proceso de reparcelación ni de que se aceptasen las parcelas objeto de cesión, pues el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento solamente aceptó la cesión de los terrenos de la zona escolar y no el resto de los terrenos cedidos.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Pero ello no significa que el propietario de estos terrenos no siguiera obligado a cederlos para adquirir el aprovechamiento urbanístico que le correspondía como consecuencia del proceso de urbanización. De modo que no se adquiere la condición de suelo urbano ni se patrimonializa el aprovechamiento urbanístico hasta tanto procedan a realizar las cesiones obligatorias.

Poco importa, a tales efectos, lo afirmado en el Convenio suscrito con el Alcalde Presidente el 16 de octubre de 2006, pues ni en el mismo se reconoce la condición de suelo urbano consolidado (en dicho Convenio se establece que de cara a una futura modificación del Planeamiento que el Ayuntamiento de Casares se obliga "a proponer la calificación de suelo urbano consolidado y residencial en tipología plurifamiliar y a tramitar los proyecto de parcelación y de edificación que requiera la transformación jurídica y física del suelo objeto del Convenio"), ni podía hacerlo, pues los convenios que prevén un cambio de clasificación urbanística de cara a una futura modificación del Planeamiento no son vinculantes para el planificador, como ha señalado numerosa jurisprudencia, ni el suelo adquiere esa condición si previamente no se han cumplido con los deberes de cesión. El art. 7.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 (EDL 2008/89754) establece que " la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística ". Y el art. 14.4 párrafo segundo de dicha norma dispone que " la terminación de las actuaciones de urbanización se produce cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantando las cargas correspondientes....".

No se conocen las razones por las que se permitió continuar con el proceso urbanizador de la zona sin que las cesiones obligatorias llegaran a efectuarse, pero lo que no resulta discutible, a los efectos del recurso que nos ocupa, es que el propietario de estos terrenos, en cuanto subrogado en las obligaciones urbanísticas que le correspondían a los anteriores titulares (art. 18.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo (EDL 2007/28567)), ***estaba obligado a realizar las cesiones obligatorias y gratuitas si quiere adquirir el aprovechamiento urbanístico, y que los terrenos cuya expropiación se solicita forman parte de aquellos que debían ser objeto de cesión obligatoria y gratuita para continuar con el proceso urbanizador.*** *Es por ello que, en contra de lo manifestado por la sentencia impugnada, no resulta procedente la expropiación por ministerio de la ley con la consiguiente fijación de un justiprecio respecto de unos terrenos que,* ***aun cuando no llegaran a integrarse en el patrimonio municipal por falta de aceptación, formaban parte de ese deber de cesión.*** *No nos corresponde, por ser una cuestión ajena a este recurso, resolver sobre las vías necesarias para que la cesión se efectúe, pero sí forma parte de esta contienda y de la decisión que debe adoptarse, pronunciarnos sobre la procedencia de expropiar y justipreciar tales terrenos tal y como se afirma en la sentencia impugnada.*

La conclusión no puede ser otra que sostener la improcedencia de la expropiación por ministerio de la ley de unos terrenos, que formaban parte de un sector de suelo urbanizable en el que materializar los beneficios y cargas para los propietarios, y que estaban sujetos a un deber de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento."

3.- Que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada.

Este término debe entenderse, siguiendo la exposición de motivos, en el momento en que se produce la apropiación de todas las facultades urbanísticas, cuestión que nace con la clasificación del suelo por parte del Plan General como suelo urbano.

En este caso, el Área de Planeamiento de Desarrollo Diferenciado 5 (APD-5) contempla la figura de los intrapolígonos y extrapolígonos, estos últimos limitados a viarios y superficies de espacio libre, sin parcelas urbanas lucrativas, y que carecen de tal como unidad de ejecución, ya que se actuará a través de los polígonos (el apartado 1.6 de la memoria del Plan Parcial bajo la denominación "sistema de actuación. Compromisos. Cesiones obligatorias" se establece que "el sistema de actuación es el de compensación en todo el ámbito territorial del plan si bien se actuará por unidades de ejecución, estos son, los polígonos").

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Por consiguiente, al menos las superficies de cesión obligatoria (zonas verdes y espacios libres) de carácter extrapolígono que no tendrían parcelas urbanas lucrativas susceptibles de aprovechamiento, facultades urbanísticas asociadas que se materializarían desde el mismo momento en que se contemplan por el planeamiento aquellas unidades de ejecución susceptibles de desarrollo (los polígonos que tienen asociadas las distintas parcelas lucrativas). Por ello, serían susceptibles de inscripción de conformidad con los requisitos expuestos, dado que se habría producido la incorporación al patrimonio del promotor de las facultades urbanísticas de inherentes a las distintas unidades de actuación.

En relación a las superficies de cesión obligatoria de carácter intrapolígono, séase, dentro de las propias unidades de ejecución habrá de estarse en cada caso a la ejecución propia de cada unidad.

***CUARTO.**-A continuación, en el apartado segundo del artículo 30 y el artículo 31 del RD 1093/1997, los cuales contemplan el procedimiento a seguir.*

2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 31. Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante.

En el caso previsto en el apartado 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar:

1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.

3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Este procedimiento debe cohonestarse con las previsiones generales del procedimiento administrativo de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ello requeriría la incoación de un expediente, de oficio por la propia Administración, con los respectivos trámites contemplados en tal ley. En realidad, hay que tener en cuenta que el artículo 31.1 solo contempla la resolución del expediente de ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión obligatoria.

Por otro lado, es cuestión que deberá suscitarse dentro de la instrucción del expediente, sin perjuicio de que ya en estos momentos de actuaciones previas a la incoación del expediente se podría afirmar rotundamente, sobre la posibilidad o no de tramitación de un proyecto de equidistribución. Desde el mismo momento, tal como venimos señalando, que este suelo está contemplado como suelo urbano por el plan general vigente y al menos por lo que se refiere a los terrenos objeto de cesión obligatoria situados en ámbitos que no haya previstos unidades de

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

ejecución susceptibles de gestión urbanística, sede procedimental donde se deben tramitar los proyectos de equidistribución urbanística.

***QUINTO.**-Por último, en relación a la reciente sentencia de 26 de noviembre de 2021, número 316/2021, relativo al Procedimiento Ordinario 31/2021, en la que se estima el recurso contencioso-administrativo presentado por la representación de FUERT CAN S.L., en la que se declara que se ha producido la recepción tácita de la urbanización de "Cañada del Río", tal como recogimos en el antecedente de hecho decimosexto, supondría, a través de la mencionada recepción tácita, la incorporación de todas las facultades urbanísticas a los patrimonios urbanísticos de los propietarios, lo que equivaldría a entender cumplido el requisito establecido en la normativa hipotecaria en lo que se refiere a la inscripción de los terrenos objeto de cesión obligatoria, tal como se ha expuesto.*

Así, dispone en particular el fundamento de derecho cuarto de la sentencia antes referida, trascribiéndose literalmente por su importancia:

"Aclarado lo anterior, en lo que a este procedimiento se refiere, hay que tener en cuenta que la recepción es el acto por el que se produce la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización.

La naturaleza del acto de recepción es de acto reglado que la administración no puede evitar si se le ofrecen las obras en las debidas condiciones determinadas por el Proyecto de Urbanización y que en cualquier caso deberá realizarse una vez ejecutado en el plazo que en él se haya establecido, STSJ CANARIAS 2 septiembre 2013. Por tanto, no es un acto voluntario y discrecional de los ayuntamientos, sino por el contrario reglada y sometida a un régimen temporal estricto.

Una vez finalizada la ejecución material del planeamiento, surge la obligación de aceptar y conservar lo ejecutado, que implica cambios en los sujetos responsables de la ejecución. El tránsito de una fase a otra se instrumentaliza mediante la recepción.

Dado que la trasmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones dotacionales públicas, se adquieren por ministerio de la Ley, sin necesidad de que medie la formal recepción, el efecto inmediato de esta consiste en trasferir el deber de conservación de la urbanización a la corporación municipal.

Este régimen legal del Reglamento de Planeamiento, ha sido aceptado en líneas generales por la normativa canaria representada por el TR 1/2000 LO y el Reglamento aprobado por el D. 183/2004 de 2 de diciembre, de forma que la recepción de la urbanización que constituye aquel acto reglado se transforma en una obligación legal que no puede ser relegada de manera indefinida.

Pesando sobre el responsable de la ejecución la obligación de concluir las obras de urbanización en el plazo señalado en el proyecto aprobado, y la posterior de cederlas al Ayuntamiento, en el supuesto de que esta Administración entienda que las obras no se han concluido o no lo han sido de la forma allí ordenada, deberá requerirle para que en un plazo determinado, las ejecute y en el caso de no hacerlo, la reacción municipal inmediata es acudir al sistema de ejecución forzosa recogido en los arts. 131 y siguientes del Texto refundido y 121 y siguientes del Reglamento antes citados y que en esencia consiste en concluir la ejecución de forma subsidiaria por cuenta y a cargo del responsable de la ejecución del planeamiento en cualquiera de los sistemas que prevé la normativa, mediante la declaración de incumplimiento del sistema de ejecución privado, acto administrativo éste, que legitimará la ejecución y en su caso posibilitará la resoluciones de los conflictos que se generen sobre la existencia o no de incumplimientos.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Trasladando lo expuesto al recurso que resolvemos, lo primero es analizar las circunstancias concretas que concurren y que se reflejan en la documentación existente en el expediente administrativo y en la aportada por la propia administración junto con su escrito de contestación.

La hoy demandante ha solicitado en dos ocasiones anteriores a esta que nos ocupa la recepción de las obras.

Una en el año 2014, siendo que por el Ayuntamiento se le requiere la aportación de la documentación exigida por la ley, sin que la parte lo haga, por lo que se le tiene por desistida de su pretensión mediante decreto que nunca fue impugnado.

En 2015, se insta nuevamente la recepción de las obras, y tras nuevo requerimiento con apercibimiento de tenerla por desistida, la parte actora no da cumplimiento a la aportación de la documentación, pero en este caso no se la tiene por desistida ya que no consta actuación alguna a este respecto por parte de la administración.

Estos datos los extraemos del contenido de los informes técnicos, y de los documentos aportados por el Ayuntamiento junto con su escrito de contestación.

Es el propio Ayuntamiento el que en diciembre del 2019, por providencia de la alcaldía,(Documento 1 del E.A.) decide recabar informe técnico sobre la situación de la urbanización, a efectos de proceder a su recepción, y es en concreto respecto de muchas de las calles señaladas por la hoy actora, no están todas, respecto de las que se emite tal informe técnico(documento 2 del .A.) que está fechado en abril de este mismo año, y en el que se hacen constar defectos tanto en la luminaria, como en el asfaltado y en el acerado de las calles.

Igualmente se hace constar:

"En reuniones mantenidas recientemente entre el promotor del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de Cañada del Río con miembros de esta Corporación, se ha tomado la decisión de recepcionar de manera parcial todos los viales extrapolígono, como arterias principales de la urbanización, además de la calle Puerto de la Cebada que, aún no siendo vía extrapolígono (pertenece al Polígono C6), se considera una vía de primer orden dentro de la urbanización de Cañada del Río. Son viales que tienen los servicios culminados en casi su totalidad y en estado aceptable de uso y funcionamiento, considerando que son instalaciones ejecutadas y puestas en funcionamiento desde hace unos treinta años. No obstante lo anterior, esta determinación requerirá por parte del Promotor el realizar algunas obras de reposición, de reparación y en algún caso, de finalización de obras inacabadas o deterioradas."

El ayuntamiento, acto seguido dicta resolución en la que establece: "emplazar a la sociedad" Fuert-Can, S.L.", en su condición de responsable de la ejecución de las obras de urbanización del ámbito del Plan Parcial "Cañada del Río", en este Término Municipal, para que, en plazo de tres meses y como paso previo a la entrega reglamentaria de la urbanización en cuestión a este Ayuntamiento, acometa las actuaciones que se han detallado en el referido informe técnico (folio 92 del E.A.).La hoy actora responde a tal requerimiento alegando que el Ayuntamiento ha recepcionado tácitamente las obras a la vista del informe que aporta en el que se destaca que el Ayuntamiento ha tomado posesión de facto desde hace años de tales obras, por lo que no cabría requerir a la parte para la realización de las actuaciones, que responden al mantenimiento de dicha urbanización.

El perito de la hoy actora destaca en su informe (folio 208) que:" Desde hace años, se encuentran culminadas las obras de vialidad y de redes de servicios de un alto porcentaje del trazado de la urbanización general y primaria (donde se localizan los viales extra-polígono), así como una parte significativa de la urbanización secundaria (urbanización interior a polígono o parcela, donde se ubican los viales intrapolígono). Se refiere a los viales señalados en su demanda por la actora.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

El informe aporta todo un reportaje fotográfico en el que se ve que los viales están ejecutados y que de hecho las parcelas resultante está edificadas siendo el propio Ayuntamiento quién ha otorgado las licencias para la edificación. Igualmente el perito pone de manifiesto que el Ayuntamiento de Pájara lleva años realizando actuaciones en la urbanización "Cañada del Río", a pesar de que las obras de urbanización no están formalmente recepcionadas, lo que pone de manifiesto que ha habido una toma de posesión material de la misma. Entre las actuaciones administrativas que se han producido destaca la prestación del servicio de recogida de basura, la instalación de señalización direccional de lugares de interés general, la elaboración y ejecución de un proyecto de alumbrado público y la autorización municipal para la celebración de eventos públicos de diversa índole. Igualmente destaca que el Ayuntamiento lleva muchos años otorgando a terceros, licencias de ocupación sujetas al pago de tasas municipales en terreno supuestamente públicos (terrazas, cajeros, publicidad), lo que desde luego demuestra estar en posesión de tales espacios.

Ninguno de estos puntos ha sido negado por la entidad municipal, por el contrario, las fotografías que ilustran el informe del técnico municipal también reflejan una urbanización consolidada, y los defectos que plantea para denegar su recepción, hacen referencia a desgastes y deficiencias derivadas del uso, o la necesidad de cambio de luminaria en una gran mayoría.

A la vista de esto, la cuestión está en determinar si cabe hablar de que se haya producido una recepción tácita de la urbanización derivada de actos de la Administración, aplicando la doctrina jurisprudencial al respecto.

Lo primero que cabe afirmar es que cumplido con exceso las condiciones y el plazo para la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento no puede negar tal recepción ni manejarla como objeto de cambio de otras pretensiones. Si realmente entiende que existen unidades de obra no ejecutadas o ejecutadas indebidamente, debe requerir al responsable para que las ejecute o hacerlo a su costa. Para ello no obsta, sino lo contrario es consecuencia obligada la recepción de la urbanización.

La STS de 27 de diciembre de 2005, Recurso de Casación núm. 7870/2002, Ponente: Rafael Fernández Valverde, así como la de 30 octubre 2007, Recurso de Casación núm. 9550/2003de idéntico ponente, contiene la doctrina que informa en lo que ahora interesa:"No obstante la anterior postura sostenida por la Administración, denunciando reiteradamente deficiencias en las obras e instalaciones de la urbanización, sorprende, sin embargo, su actuación en la misma, como han sido, entre otras, y no discutidas por dicha entidad local, el asfaltado de calles realizadas directamente por él, la elaboración del proyecto de alcantarillado financiado por contribuciones especiales, o el proyecto de reforma y embellecimiento de la urbanización incluido en el denominado "Pla Mirall". Actuaciones que al no haber sido desvirtuadas, supone a nuestro entender, que se ha producido una recepción tácita de la urbanización por parte del Ayuntamiento, que, como señala la sentencia del Tribunal Supremo mencionada, de fecha 29 de noviembre de 1993 , se trata de actos propios de la Administración vinculantes para la misma. Es cierto la existencia de deficiencias, pero también se debe indicar que, dado el tiempo transcurrido desde el año 1994, primera vez que se solicitaba recepción, ellas han podido suponer la mala conservación de la urbanización por los propietarios, ello no obstante, obliga a la declaración de anulación de los actos administrativos impugnados y la obligación de la corporación demandada de efectuar la recepción definitiva".

En tales sentencias se recuerda pronunciamientos anteriores del propio Tribunal:

a) STS de 22 de noviembre de 1993 (Asunto Red Subterránea de AZCA), en el que se discutía la cesión del sistema de ventilación subterráneo. Se entendió que había existido una recepción tácita municipal «que es público y notorio que la urbanización del Centro Comercial AZCA viene siendo de uso público general e intenso desde hace años, específicamente la red viaria subterránea, uso público general que se remonta al menos a 1977. Por último, hay que significar que en 1987 el Ayuntamiento de Madrid recurrió una resolución administrativa que autorizaba el corte por falta de pago del suministro de energía eléctrica de la red de

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

ventilación en cuestión, y en las alegaciones correspondientes, tras no poner en duda la legítima pretensión del cobro en cuestión», el propio Ayuntamiento aceptaba que se trataba «de un servicio público esencial», considerando que es «un dato decisivo para que pueda afirmarse que se está ante una recepción tácita, la circunstancia de que la Administración de que se trate destine la obra al cumplimiento de sus fines»; circunstancia, obviamente, no acreditada en autos.

b) *STS de 22 de noviembre de 1993 (Asunto Urbanización «Gato Montés»). Se trataba de un supuesto en el que la urbanización «se encontraba terminada, disponiendo de una urbanización completa de alcantarillado, calzadas, alumbrado, etc., faltando sólo terminar las aceras, obra que se había pospuesto para evitar su deterioro cuando se construyeran las edificaciones de chalets, habiéndose presentado, para asegurar tal conclusión, un aval de1.700.000 ptas., siendo el coste total de lo urbanizado, alrededor de los 131.000.000 de ptas.», esto es, de una Urbanización «completa y terminada, con alzadas, servicios de alcantarillado, alumbrado, etc., ya desde 1983 y que incluso, por el propio Ayuntamiento se presta el servicio, y a su cargo, desde 1983».*

c) *STS de 1 de febrero de 1999 (Asunto Urbanización «Altamira »), en el que la recepción tácita se dedujo, al margen de la plenitud de las obras con anterioridad, de la circunstancia de, que desde dichas fechas, «los propietarios venían ya satisfaciendo a dicho Ayuntamiento la contribución urbana".*

La doctrina jurisprudencial expuesta, como hemos anticipado, fue recogida por la normativa canaria de aplicación. De esta forma, negar la recepción tacita en casos como el que nos ocupa, supondría una violación frontal de lo dispuesto en el art o 71 del TR 1/2000: "Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales. Los Ayuntamientos, sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, no podrán otorgar licencias de edificación ni proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto".

En definitiva, tanto por razones de notoriedad cuanto por deducirse de lo actuado sin lugar a dudas, se ha producido en el presente caso la recepción tacita de la urbanización que solicita la parte actora, por lo que procede la íntegra estimación de la demanda."

En consecuencia, la constancia registral y formalización de las fincas objeto de cesión obligatoria es algo de carácter esencialmente formal, habiéndose ya producido en el mundo jurídico la transmisión de las mismas, perteneciendo a día de hoy al Ayuntamiento y estando legalmente facultado para ocuparlas e inscribirlas en el Registro de la Propiedad, mediante el procedimiento señalado.

***SEXTO.**- En relación al órgano competente, el acuerdo de ocupación de fincas objeto de cesión obligatoria se encuadraría en la materia de gestión urbanística, competencia que corresponde originariamente al Alcalde-Presidente, de acuerdo con el artículo 21.1 letra j) de la LBRL.*

Tal materia se encuentra actualmente delegada en la Junta de Gobierno Local, según el Decreto 5505/2021, de 22 de octubre, que señala en su punto tercero: "Delegar en la Junta de Gobierno Local, de entre las atribuciones concretas que se contemplan como delegables ...: 3.- La aprobación y modificación de cualesquiera tipos de actos en materia de gestión urbanística, incluyendo los acuerdos de ocupación de fincas objeto de cesión obligatoria".

Por lo que la competencia tanto para incoar como para resolver el procedimiento es de la Junta de Gobierno Local.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

SÉPTIMO.- *Deberá determinarse en informe técnico, incorporándose al expediente los extractos de la ordenación del Plan General que en su caso corresponda:*

- *Clasificación del ámbito del Plan Parcial Cañada del Río como suelo urbanizable no programado en el Plan General de 1983.*
- *Clasificación del ámbito del Plan Parcial Cañada del Río como suelo urbano en el Plan General vigente*
- *Falta de tramitación de instrumento de reparcelación.*
- *Incumplimiento de las obligaciones de cesión del promotor del Programa de Actuación Urbanística, así como la subrogación en las actuaciones de la empresa FUERCAN S.L., entidad con la que a día de hoy habrá de entenderse las actuaciones.*
- *Apropiación de las facultades urbanísticas por parte de los propietarios consecuencia de la clasificación como suelo urbano.*
- *Los viarios y superficies extrapolígono e intrapolígono como unidades de ejecución. Carencia de parcelas edificables en el ámbito extrapolígono.*
- *Descripción gráfica y georreferenciada de las parcelas objeto de cesión obligatoria con arreglo al planeamiento vigente.*
- *Improcedencia de la equidistribución".*

Visto el informe técnico de fecha de 17 de junio de 2022, cuyas conclusiones son las siguientes:

"1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, en el presente informe técnico y la documentación gráfica adjunta, se define físicamente, con archivo GML, la realidad física de los espacios de dominio y uso público ***extrapolígono****; viarios y espacios libres, de carácter demanial extrapolígono, existentes dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-5 del PGO vigente, que actualmente se encuentran comprendidos en la finca registral nº 2100, y que deben considerarse cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por el Promotor original de la urbanización, en función de la realidad física consolidada derivada del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y la ordenación recogida en el PGO vigente, cuya calificación de espacio libre de dominio y uso público se recoge actualmente en el PGO vigente, con los ajustes necesarios que deben realizarse para coordinar la realidad física de las alineaciones reales consolidadas, con la representación gráfica del PGO de 1989, encontrándose afectos al uso público durante más de 20 años.*

Los viales y espacios libres públicos se localizan en el interior de la finca matriz, por lo que ésta quedará reducida en la superficie correspondiente a la suma de la superficie los mismos 531.057 m², sin necesidad de modificar los linderos de la matriz.

id	***Superficie***	***Denominación Viales extrapolígono***
1	*38.054*	*Avda. Jahn Reisen*
2	*804*	*Peatonal Jahn Reisen*
3	*6.632*	*Calle Sicasumbre*
4	*2.025*	*Calle Bernegal*
5	*25.857*	*Avda. Hapag Lloyd*
6	*8.898*	*Calle Playa de La Jaqueta*
7	*5.023*	*Calle Calima*

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

8	12.765	Calle Sotavento
9	10.596	Calle Punta Pesebre
10	3.608	Calle Valle de los Escobones
11	6.390	Calle Valle de Los Mosquitos
12	10.965	Calle Entresalas
13	19.955	FV-2
14	39.793	FV-603
TOTAL	**191.365**	

Id	**Superficie**	**Denominación Zonas Verdes extrapolígono**
1	56.341	ZV-1
2	77.567	ZV-2
3	17.801	ZV-3
4	10.983	ZV-4
5	61.361	ZV-5
6	97.929	ZV-6
7	17.710	ZV-7
TOTAL	**339.692**	

TOTAL superficie a descontar de la matriz 531.057 m².

2.- Se adjunta al presente informe la siguiente documentación en formato digital:

A.- Documentación descriptiva de las fincas

1. *21 Planos georreferenciados de los viales y espacios libres extrapolígono.*
2. *21 Archivos gml, y txt asociados.*
3. *Plano de conjunto.*
4. *Certificación registral de la Finca matriz de donde proceden los viales y espacios libres públicos.*

B.- ANEXOS

I. *Plano de Ordenación del PGO de 1983.*

II. *Convenio de cesión y contrato del PAU 1984.*

III. *Convenio de cesión 1998.*

IV. *Plano de ordenación del PGO vigente PP Cañada del Río.*

V. *Planos de ordenación del Plan General vigente.*

VI. *Plano montaje PGO vigente.*

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

VII. Ficha PGO vigente, suelo urbano APD-5 Cañada del Río.

VIII. Diagrama de Estudios de Detalle de los Polígonos.

IX. Ortofoto actual IDECAN.

X. Ortofoto 1998 IDECAN.

XI. Fichas de inventario: 407, 406, 362, 365, 369, 375, 361, 172, 174 y 173.

XII. Convenio Rotonda Costa Calma Junio 2000.

XIII. Análisis del grado de consolidación de los polígonos del APD-5

3.- Deberá analizarse jurídicamente lo expuesto en el presente informe, para determinar el procedimiento y marco legal con el que proceder a la inscripción registral de la titularidad pública de los viarios y espacios libres públicos definidos en el presente informe".

Visto la sentencia de 26 de noviembre de 2021, número 316/2021, relativo al Procedimiento Ordinario 31/2021, del Juzgado Contencioso-Administrativo de Las Palmas, que sobre este punto destaca: "Aclarado lo anterior, en lo que a este procedimiento se refiere, hay que tener en cuenta que la recepción es el acto por el que se produce la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización.

La naturaleza del acto de recepción es de acto reglado que la administración no puede evitar si se le ofrecen las obras en las debidas condiciones determinadas por el Proyecto de Urbanización y que en cualquier caso deberá realizarse una vez ejecutado en el plazo que en él se haya establecido, STSJ CANARIAS 2 septiembre 2013. Por tanto, no es un acto voluntario y discrecional de los ayuntamientos, sino por el contrario reglada y sometida a un régimen temporal estricto.

Una vez finalizada la ejecución material del planeamiento, surge la obligación de aceptar y conservar lo ejecutado, que implica cambios en los sujetos responsables de la ejecución. El tránsito de una fase a otra se instrumentaliza mediante la recepción.

Dado que la trasmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones dotacionales públicas, se adquieren por ministerio de la Ley, sin necesidad de que medie la formal recepción, el efecto inmediato de esta consiste en trasferir el deber de conservación de la urbanización a la corporación municipal.

Este régimen legal del Reglamento de Planeamiento, ha sido aceptado en líneas generales por la normativa canaria representada por el TR 1/2000 LO y el Reglamento aprobado por el D. 183/2004 de 2 de diciembre, de forma que la recepción de la urbanización que constituye aquel acto reglado se transforma en una obligación legal que no puede ser relegada de manera indefinida.

Considerando que de acuerdo con el decreto de delegación de competencias, se delega en la Junta de Gobierno Local la aprobación y modificación de cualesquiera tipos de actos en materia de gestión urbanística, incluyendo los acuerdos de ocupación de fincas objeto de cesión obligatoria.

Por ello, en ejercicio de las competencias delegadas legalmente atribuidas a esta Concejalía de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

Primero.- Incoar procedimiento para la ocupación de las fincas objeto de cesión obligatoria dentro del ámbito urbanístico del Área de Planeamiento de Desarrollo 5 (APD-5) de Cañada del Río, de acuerdo con el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Pájara, aprobado provisionalmente con fecha de 14 de noviembre de 1989 y considerado aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo.

Segundo.- Incorporar al presente procedimiento los informes emitidos como actuaciones previas al amparo del artículo 55 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a saber:

- Providencia de la Alcaldía en Funciones.
- Informe Jurídico.
- Informe Técnico:
. U-36 Inscripción extrapolígono 17-06-22
. Anexo I-PGO 1983 P 2.2.1 Clasificación SU, SUNP, SNU
. Anexo IV-A 4.2.5.S Urbano CAÑADA DEL RÍO
. Anexo VI-2.1.2 RPGO 89 CLASIFICACIÓN
. Anexo VIII-DIAGRAMA ED PP CAÑADA DEL RÍO
. Anexo XII-Convenio Rotonda Costa Calma 23-06-2000
. Anexo II-Cesión 1984 D-5, Parte C8, Área Liberada y contrato PAU
. Anexo III-Cesión 1998 d-5
. Anexo XIII-ANÁLISIS CONSOLIDACIÓN DEL APD
. Anexo XI-Fichas inventario
. Anexo X-Ortofoto 1998
. Anexo IX-Ortofoto actual
. Anexo V-Planos Ordenación PGO 1989
. Anexo VII-Fichas PGO 1989
. 13 FV-2
. 12 Calle Entresalas
. 11Calle Valle de los Mosquitos
. 10 Calle Valle de los Escobones
. 9 Calle Punta Pesebre
. 8 Calle Sotavento
. 6 Calle Playa de la Jaqueta
. 5 Avda Hapag Lloyd
. 4 Calle Bernegal
. 3 Calle Sicasumbre
. 2 Peatonal Jahn Reisen2
. 1 Avda Janh Reisen
. 14 FV-603
. 7 Calle Calima
. 18 ZV-4
. 21 ZV-7
. 20 ZV-6
. 19 ZV-5
. 17 ZV-3
. 16 ZV-2
. 15 ZV-1
. Certificación del Registro de la Propiedad relativa a la finca 2100 de Pájara (1)
. Plano conjunto
. 1 Avda Janh Reisen
. 13 FV-2
. 14 FV-603
. 15 ZV-1
. 16 ZV-2
. 17 ZV-3
. 18 ZV-4

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

. 19 ZV-5
. 20 ZV-6
. 21 ZV -7
. 2 Peatonal Jahn Reisen
. 3 Calle Sicasumbre
. 4Calle Bernegal
. 5 Avda Hapag Lloyd
. 6 Playa de la Jaqueta
. 7 Calle Calima
. 8 Calle Sotavento
. 9 Calle Punta Pesebre
. 10 Calle Valle de los Escobones
. 11 Calle Valle de los Mosquitos
. 12 Calle Entresalas

Tercero.- Excluir la procedencia del trámite de equidistribución urbanística por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

Cuarto.- Otorgar trámite de audiencia por plazo de diez días a la entidad mercantil FUERCAN S.L. como promotora del ámbito urbanístico Área de Planeamiento de Desarrollo 5 (APD-5) de Cañada del Río y titular de la finca matriz donde registralmente se encuentran las superficies de cesión obligatoria, a fin de que puedan aducir las alegaciones que estimasen por oportunas y aportar documentos u cualesquiera otros documentos de juicio de tuvieren por pertinentes.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, haciéndole saber que el presente acto es un acto de trámite contra el que no cabe recurso alguno."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Incoar procedimiento para la ocupación de las fincas objeto de cesión obligatoria dentro del ámbito urbanístico del Área de Planeamiento de Desarrollo 5 (APD-5) de Cañada del Río, de acuerdo con el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Pájara, aprobado provisionalmente con fecha de 14 de noviembre de 1989 y considerado aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo.

SEGUNDO.- Incorporar al presente procedimiento los informes emitidos como actuaciones previas al amparo del artículo 55 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a saber:

- Providencia de la Alcaldía en Funciones.
- Informe Jurídico.
- Informe Técnico:
    . U-36 Inscripción extrapolígono 17-06-22
    . Anexo I-PGO 1983 P 2.2.1 Clasificación SU, SUNP, SNU
    . Anexo IV-A 4.2.5.S Urbano CAÑADA DEL RÍO
    . Anexo VI-2.1.2 RPGO 89 CLASIFICACIÓN
    . Anexo VIII-DIAGRAMA ED PP CAÑADA DEL RÍO
    . Anexo XII-Convenio Rotonda Costa Calma 23-06-2000
    . Anexo II-Cesión 1984 D-5, Parte C8, Área Liberada y contrato PAU

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

. Anexo III-Cesión 1998 d-5
. Anexo XIII-ANÁLISIS CONSOLIDACIÓN DEL APD
. Anexo XI-Fichas inventario
. Anexo X-Ortofoto 1998
. Anexo IX-Ortofoto actual
. Anexo V-Planos Ordenación PGO 1989
. Anexo VII-Fichas PGO 1989
. 13 FV-2
. 12 Calle Entresalas
. 11Calle Valle de los Mosquitos
. 10 Calle Valle de los Escobones
. 9 Calle Punta Pesebre
. 8 Calle Sotavento
. 6 Calle Playa de la Jaqueta
. 5 Avda Hapag Lloyd
. 4 Calle Bernegal
. 3 Calle Sicasumbre
. 2 Peatonal Jahn Reisen2
. 1 Avda Janh Reisen
. 14 FV-603
. 7 Calle Calima
. 18 ZV-4
. 21 ZV-7
. 20 ZV-6
. 19 ZV-5
. 17 ZV-3
. 16 ZV-2
. 15 ZV-1
. Certificación del Registro de la Propiedad relativa a la finca 2100 de Pájara (1)
. Plano conjunto
. 1 Avda Janh Reisen
. 13 FV-2
. 14 FV-603
. 15 ZV-1
. 16 ZV-2
. 17 ZV-3
. 18 ZV-4
. 19 ZV-5
. 20 ZV-6
. 21 ZV -7
. 2 Peatonal Jahn Reisen
. 3 Calle Sicasumbre
. 4Calle Bernegal
. 5 Avda Hapag Lloyd
. 6 Playa de la Jaqueta
. 7 Calle Calima
. 8 Calle Sotavento
. 9 Calle Punta Pesebre
. 10 Calle Valle de los Escobones
. 11 Calle Valle de los Mosquitos
. 12 Calle Entresalas

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896

TERCERO.- Excluir la procedencia del trámite de equidistribución urbanística por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

CUARTO.- Otorgar trámite de audiencia por plazo de diez días a la entidad mercantil FUERCAN S.L. como promotora del ámbito urbanístico Área de Planeamiento de Desarrollo 5 (APD-5) de Cañada del Río y titular de la finca matriz donde registralmente se encuentran las superficies de cesión obligatoria, a fin de que puedan aducir las alegaciones que estimasen por oportunas y aportar documentos u cualesquiera otros documentos de juicio de tuvieren por pertinentes.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, haciéndole saber que el presente acto es un acto de trámite contra el que no cabe recurso alguno.

B) PARTE DECLARATIVA.

C) PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN.

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

QUINTO.- INFORMACIÓN Y DACIÓN DE CUENTA DE LA GESTIÓN Y DE LAS RESOLUCIONES DE LA GESTIÓN DE LAS CONCEJALÍAS DELEGADAS.

No se formularon.

D) RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formularon.

E) ASUNTOS DE URGENCIA.

No se formularon.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Presidente se levanta la sesión a las diez horas en punto, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE
FECHA DE FIRMA:
27/07/2022
28/07/2022
HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA50454OEAC721588488 2CD062FF2E87CC
EC467BB12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282174D641F2866DD4896