



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 22 DE ABRIL DE 2024

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez
Kathaisa Rodríguez Pérez
Raquel Acosta Santana
Raimundo Dacosta Calviño
Lucía Darriba Folgueira

AUSENTES

José Manuel Díaz Rodríguez, excusado por motivos de representación

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día veintidós de abril de dos mil veinticuatro, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Alejandro Jesús Jorge Moreno, 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 1924/2024, de 18 de abril.

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 8 de abril de 2024.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.- CONCESIÓN DE SUBVENCIONES EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA DESTINADAS A LOS GANADEROS PROFESIONALES DEL MUNICIPIO. (SUBV 16/2023)

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/16/2023 que se viene tramitando en este Ayuntamiento en relación a la Convocatoria de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva a los ganaderos profesionales del municipio, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, nº 127, de viernes 20 de octubre de 2023, emito el siguiente

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE SUBVENCIÓN

I.- ANTECEDENTES

- 1. Con fecha 28 de febrero de 2022, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 25 el anuncio de aprobación definitiva de las Bases Reguladoras de subvenciones destinadas a los ganaderos profesionales del municipio (ORD/1/2021).*
- 2. Con fecha 11 de septiembre de 2023 se emitió Retención de Créditos por importe de 50.000 euros, con cargo a la aplicación presupuestaria 020 410 47900, nº expediente 2/2023000002648, relativa a la convocatoria de subvenciones.*
- 3. Con fecha 4 de octubre de 2023 se emitió Informe - Propuesta de la Concejalía Delegada de Agricultura, Ganadería y Pesca para que se incoe expediente de concesión de las subvenciones.*
- 4. Con fecha 4 de octubre de 2023 se emitió Informe jurídico sobre el procedimiento a seguir.*
- 5. Con fecha 5 de octubre de 2023 se emitió Informe de Fiscalización limitada previa en régimen de requisitos básicos. Favorable por parte del Sr. Viceinterventor Municipal, en cuanto a las comprobaciones realizadas, existencia de crédito adecuado y suficiente y competencias del órgano.*
- 6. Con fecha 5 de octubre de 2023 se emitió la Resolución de Alcaldía 4851/2022, de aprobación de la convocatoria pública para la concesión de subvenciones.*
- 7. Con fecha 20 de octubre de 2023, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 127 la convocatoria pública de subvenciones destinadas a los ganaderos profesionales del municipio, expte. SUBV/16/2023.*

II.- NORMATIVA APLICABLE



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Los artículos 22 a 27 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Los artículos 55 a 64 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.
- Los artículos 22 a 29 del Decreto de 17 de junio de 1955, de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Los artículos 25 y 72 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El artículo 232 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en el caso de tratarse de Asociaciones.
- La Resolución de 10 de diciembre de 2015, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se regula el proceso de registro y publicación de convocatorias de subvenciones y ayudas en el Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones.
- La Resolución de 9 de diciembre de 2015, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se regula el contenido y periodicidad de la información a suministrar a la nueva Base de Datos Nacional de Subvenciones.

III.- SOLICITUDES

Se han presentado un total de 4 solicitudes de subvención, las cuales se detallan a continuación:

Solicitante	NIF	Registros de Entrada
Fuertesquén, SL	B67953802	R.E. 15632/2023, de 2 de noviembre
Rayco Ramos Rodríguez	78537260B	R.E. 16093/2023, de 9 de noviembre
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	R.E. 16297/2023, de 13 de noviembre
Antonio Cabrera Hernández	78528563P	R.E. 15411/2023, de 27 de octubre
Ganadería La Pared SL	B76031947	R.E. 16298/2023, de 13 de noviembre

Revisadas dichas solicitudes se practicaron los siguientes requerimientos de documentación:

Solicitante	NIF	Registros de Salida
Fuertesquén, SL	B67953802	R.S. 2950/2023, de 18 de marzo
Ganadería La Pared SL	B76031947	R.S. 2952/2023, de 18 de marzo
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	R.S. 2951/2023, de 18 de marzo

Asimismo, constan en el expediente de referencia las contestaciones a los requerimientos en el siguiente cuadro:

Solicitante	NIF	Registros de Entrada
Fuertesquén, SL	B67953802	R.E. 4417/2023, de 21 de marzo
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	R.E. 4885/2024, de 2 de abril



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Ganadería La Pared SL	B76031947	R.E. 4146/2024, de 19 de marzo
-----------------------	-----------	--------------------------------

Consta en el expediente CERTIFICADOS del Recaudador Municipal, de fecha 20 de marzo de 2024, siendo el resultado POSITIVO en todos los solicitantes.

Constan en el expediente Certificados **positivos** de estar al corriente en las obligaciones tributarias, presentados por el interesado Antonio Cabrera Hernández, de 21 de septiembre de 2023.

Con fecha 3 de abril de 2024 se efectuaron las consultas de estar al corriente en las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal, autonómica y con la Seguridad Social de todos los beneficiarios restantes, **arrojando un resultado positivo en todos los casos.**

IV.- CRITERIOS DE PUNTUACIÓN Y PUNTUACIÓN OBTENIDA:

En aplicación de la convocatoria de subvenciones destinadas a los ganaderos profesionales del municipio de Pájara, publicada en el BOPLP nº 41 ,de 6 de abril de 2022, el criterio de reparto es de 0,20 € máximo por día por cada animal de raza caprina mayorera que el solicitante acredite, durante un máximo de 30 días.

En caso de que la cuantía total a repartir rebase el importe de la partida presupuestaria disponible, se prorrateará hasta completar el máximo posible de subvención a percibir, practicando reducciones en el valor de la subvención diaria por cada cabra de raza mayorera acreditada en un céntimo progresivamente a todos los beneficiarios.

La cuantía máxima a percibir será, en todo caso, de 10.000 euros como máximo por solicitante.

En términos matemáticos, se aplicará siguiendo la siguiente fórmula:

$$S_B = N_C * S_{DC} * N_D$$

Siendo:

S_B = Subvención del Beneficiario.

N_C = Número de unidades acreditadas de cabra de raza mayorera.

S_{DC} = Subvención diaria por cada cabra de raza mayorera acreditada (máximo 0,20 €).

N_D = Número de días (máximo 30).

Al respecto, indicar que se entenderán en todo caso, por unidades acreditadas de ganado caprino de raza mayorera aquellas obrantes en la Dirección General de Ganadería del Gobierno de Canarias, esto es, los Libros de Registro Caprino actualizados al año en curso.

De cualquier modo, y como guía de referencia, se ha consultado el Mapa de Explotaciones Ganaderas online, publicado en el Sistema de Información Territorial de Canarias – IDECanarias, en la siguiente URL:

<https://visor.grafcan.es/visorweb/default.php?svc=svcExpGanad&srld=EPSG:32628&lat=3127445.005181767&lng=404650.6357172995&zoom=8&lang=es>

V.- FACTURAS PRESENTADAS Y CONFORMES:

A continuación se recoge el listado de gastos subvencionables por cada uno de los beneficiarios. En rojo se destacan aquellos que han sido considerados no subvencionables, figurando en el apartado “observaciones” el motivo de la exclusión.

Rayco Ramos Rodríguez:

Código de Explotación Ganadera: E-GC-015-15592



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Nº FACTURA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO	CIF	PROVEEDOR	CANTIDAD	MÁXIMO SUBVENC.	OBSERVACIONES
20020965/ 3	13/10/202 3	09/11/202 3	A7662581 3	Cereales archipiélago	8.946,48€	2.556,00 €	El máximo subvencionable se corresponde con el coste 0,20 €/día x 30 días x 426 cabras de raza majorera
TOTAL:					8.946,48€	2.556,00 €	

El Libro de Registro Caprino aportado por el interesado registra un total de 426 unidades de ganado caprino de raza majorera, Código de Explotación Ganadera E-GC-015-15592

El número de unidades de ganado caprino de raza majorera asciende a 426. Por tanto:

Nº unidades acreditadas de cabra de raza majorera [NC]	Subvención diaria por cada cabra de raza majorera acreditada [SDC]/(máximo 0,20 €)	Número de días (máximo 30) [ND]	Subvención del beneficiario (SB=NCxSDCxND)
426	0,20 €	30	2.556,00 €

Teresa del Pino Hernández Ramos:

Código de Explotación Ganadera: E-GC-015-05414

Nº FACTURA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO	CIF	PROVEEDOR	CANTIDAD	MÁXIMO SUBVENC.	OBSERVACIONES
VR230336 1	14/03/202 3	03/07/202 3	B7602355 5	MAXOAGRO	2.486,75€	-	-
VR230447 1	19/04/202 3	03/07/202 3	B7602355 5	MAXOAGRO	5.075,90€	-	-
VR230369 4	28/03/202 3	03/07/202 3	B7602355 5	MAXOAGRO	5.455,13€	-	-
TOTAL:					13.017,78 €	4.542,00 €	Máximo subvencionable por 757 cabras de raza majorera

La interesada solicita una subvención para sufragar los gastos de la alimentación de 757 cabras.

Visto el Libro de Registro Caprino aportado resulta:

Nº unidades acreditadas de cabra de raza majorera [NC]	Subvención diaria por cada cabra de raza majorera acreditada [SDC]/(máximo 0,20 €)	Número de días (máximo 30) [ND]	Subvención del beneficiario (SB=NCxSDCxND)
757	0,20 €	30	4.542,00 €

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO ALCALDE-PRESIDENTE
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 35628216677EF3FBB43C4A41E5FA0855
 NOMBRE: JUAN JÚNCAL ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Fuertesquén SL

Código de Explotación Ganadera: E-GC-015-15985

Nº FACTURA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO	CIF	PROVEEDOR	CANTIDAD	MÁXIMO SUBVENC.	OBSERVACIONES
231000863 8	30/03/2023	25/04/2023	A3500511 5	Compañía Canaria de Piensos SA	3.582,63 €	-	-
						-	-
						-	-
				TOTAL:	3.582,63 €	1.704,00 €	El máximo subvencionable por 284 cabras de raza mayorera

El beneficiario solicita una subvención para sufragar los gastos de la alimentación de 284 cabras. Visto el Libro de Registro Caprino aportado resulta:

Nº unidades acreditadas de cabra de raza mayorera [NC]	Subvención diaria por cada cabra de raza mayorera acreditada [SDC](máximo 0,20 €)	Número de días (máximo 30) [ND]	Subvención del beneficiario (SB=NCxSDCxND)
284	0,20 €	30	1.704,00 €

Antonio Cabrera Hernández

Código de Explotación Ganadera: E-GC-015-09272

Nº FACTURA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO	CIF	PROVEEDOR	CANTIDAD	MÁXIMO SUBVENC.	OBSERVACIONES
GC23-2792	06/07/2023	05/09/2023		P ATLANTICO	7.700,00€	-	-
223001054	27/07/2023	05/09/2023		CAPRIFUER	7.215,18€	-	-
GC23-3152	31/07/2023	18/10/2023		P ATLANTICO	9.922,00€	-	-
				TOTAL:	24.837,18€	4.986,00 €	Máximo subvencionable por 831 cabras de raza mayorera

El beneficiario solicita una subvención para sufragar los gastos de la alimentación de 831 cabras. Visto el Libro de Registro Caprino aportado resulta:

Nº unidades acreditadas de cabra de raza mayorera [NC]	Subvención diaria por cada cabra de raza mayorera acreditada [SDC](máximo 0,20 €)	Número de días (máximo 30) [ND]	Subvención del beneficiario (SB=NCxSDCxND)
831	0,20 €	30	4.986,00 €

Ganadería La Pared SL

Código de Explotación Ganadera: E-GC-015-14851

Nº FACTURA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO	CIF	PROVEEDOR	CANTIDAD	MÁXIMO SUBVENC.	OBSERVAC.
------------	---------------	------------	-----	-----------	----------	-----------------	-----------



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2310005870	02/03/2023	15/05/2023		CADISA	5.441,22€	-	-
2310006564	09/03/2023	15/05/2023		CADISA	5.551,54€	-	-
2310006855	13/03/2023	15/05/2023		CADISA	1.943,29€	-	-
				TOTAL:	12.936,05€	10.000,00 €	Máximo subvencionable 10.000 euros

El beneficiario solicita una subvención para sufragar los gastos de la alimentación de 2950 cabras. Visto el Libro de Registro Caprino, y considerando que según la convocatoria de subvenciones el máximo a percibir por un beneficiario es de 10.000 euros, resulta:

Nº unidades acreditadas de cabra de raza mayorera [NC]	Subvención diaria por cada cabra de raza mayorera acreditada [SDC](máximo 0,20 €)	Número de días (máximo 30) [ND]	Subvención del beneficiario (SB=NCxSDCxND)
2.950	0,20 €	30	10.000 €

V.- CONCLUSIÓN FINAL

De la información analizada por este Departamento se desprende que los beneficiarios que a continuación se relacionan cumplen con los requisitos necesarios para recibir una subvención, por lo que elevo la presente propuesta de **RESOLUCIÓN** a la Concejalía Delegada de Ganadería.

Solicitante	NIF	NC (Nº cabras RAZA MAJORERA)	SDC (Subvención diaria por ud. Cabra mayorera)	ND (Nº días máximo)	SB (Subvención a conceder)
Rayco Ramos Rodríguez	78537260B	426	0,2	30	2.556,00 €
Fuertesquén, SL	B67953802	284	0,2	30	1.704,00 €
Antonio Cabrera Hernández	78528563P	831	0,2	30	4.986,00 €
Ganadería La Pared SL	B76031947	2.950	0,2	30	10.000,00 €
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	757	0,2	30	4.542,00 €
				SUMA	23.788,00 €

Por lo anterior, es por lo que **PROPONGO** a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pájara la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Conceder, al amparo de la convocatoria de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva a los ganaderos profesionales del municipio, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 127, de viernes, 20 de octubre de 2023, una subvención a los siguientes beneficiarios y con los siguientes importes:

Solicitante	NIF	NC (Nº cabras RAZA)	SDC (Subvención diaria por ud. Cabra)	ND (Nº días máximo)	SB (Subvención a conceder)
-------------	-----	---------------------	---------------------------------------	---------------------	----------------------------



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

		MAJORERA)	majorera)			
Rayco Ramos Rodríguez	78537260B	426	0,2	30	2.556,00 €	
Fuertesquén, SL	B67953802	284	0,2	30	1.704,00 €	
Antonio Cabrera Hernández	78528563P	831	0,2	30	4.986,00 €	
Ganadería La Pared SL	B76031947	2.950	0,2	30	10.000,00 €	
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	757	0,2	30	4.542,00 €	
				SUMA	23.788,00 €	

SEGUNDO.- Autorizar y disponer el gasto a favor de los beneficiarios que a continuación se relacionan:

Solicitante	NIF	SB (Subvención a conceder)
Rayco Ramos Rodríguez	78537260B	2.556,00 €
Fuertesquén, SL	B67953802	1.704,00 €
Antonio Cabrera Hernández	78528563P	4.986,00 €
Ganadería La Pared SL	B76031947	10.000,00 €
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	4.542,00 €
		23.788,00 €

TERCERO.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados, con expresión de los recursos que contra la misma procedan.

CUARTO.- Dar traslado de la resolución que se adopte al Departamento de Intervención, con expresión de la publicación que corresponda en la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

Este es mi informe, el cual someto a otros mejor fundados en Derecho.”

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.- Conceder, al amparo de la convocatoria de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva a los ganaderos profesionales del municipio, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 127, de viernes, 20 de octubre de 2023, una subvención a los siguientes beneficiarios y con los siguientes importes:

Solicitante	NIF	NC (Nº cabras	SDC (Subvención	ND (Nº días	SB (Subvención
--------------------	------------	----------------------	------------------------	--------------------	-----------------------



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

		RAZA MAJORERA)	diaria por ud. Cabra majorera)	máximo)	a conceder)
Rayco Ramos Rodríguez	78537260B	426	0,2	30	2.556,00 €
Fuertesquén, SL	B67953802	284	0,2	30	1.704,00 €
Antonio Cabrera Hernández	78528563P	831	0,2	30	4.986,00 €
Ganadería La Pared SL	B76031947	2.950	0,2	30	10.000,00 €
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	757	0,2	30	4.542,00 €
				SUMA	23.788,00 €

SEGUNDO.- Autorizar y disponer el gasto a favor de los beneficiarios que a continuación se relacionan:

Solicitante	NIF	SB (Subvención a conceder)
Rayco Ramos Rodríguez	78537260B	2.556,00 €
Fuertesquén, SL	B67953802	1.704,00 €
Antonio Cabrera Hernández	78528563P	4.986,00 €
Ganadería La Pared SL	B76031947	10.000,00 €
Teresa del Pino Hernández Ramos	42892095Q	4.542,00 €
		23.788,00 €

TERCERO.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados, con expresión de los recursos que contra la misma procedan.

CUARTO.- Dar traslado de la resolución que se adopte al Departamento de Intervención, con expresión de la publicación que corresponda en la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE PISCINA Y ACONDICIONAMIENTO TERRAZA EN VIVIENDA PREEXISTENTE, TRAMITADO A INSTANCIA DE DÑA. ANTONIA JESÚS CASTRO ROGER. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GD 5970/2023)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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:

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de emisión de informe preceptivo cursado a quien suscribe, emito el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** GESTDOC 5970/2023

- **ASUNTO:** Licencia de obra para la ejecución de una piscina en la Calle La Cañada nº 25, Pájara.

- **SOLICITANTE:** ANTONIA JESÚS CASTRO ROGER.

- **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad urbanística.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por Doña Antonia Jesús Castro Roger para la ejecución de una piscina y acondicionamiento de terraza de una vivienda situada en la calle La Cañada nº 25, TM de Pájara con referencia catastral 7661019ES8376S0001ST.

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

TERCERA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 342 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, en particular aquellos exigibles según el tipo de obra o actuación, el órgano competente requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento.

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

- a) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.*
- b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.*
- c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.*
- d) En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.*

Además, el informe técnico deberá pronunciarse acerca de la adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la Secretaría General del Ayuntamiento o Servicio que corresponda, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

4. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

5. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

- a) Ratificarse en su solicitud inicial.*
- b) Desistir de la solicitud.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver”

CUARTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informe por la Arquitecta Técnica Municipal (Sra. Suarez Franquis) de 12 de abril de 2.024 del que es oportuno extraer:

Conclusiones

1. En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa **FAVORABLEMENTE** la licencia referida a la ejecución de piscina exterior y alzado de muros traseros hasta dos metros en la vivienda situada en la calle La Cañada, nº 25, Pájara del Término Municipal de Pájara con referencia catastral 7661019ES8376S0001ST.
2. El interesado deberá solicitar, con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra, el permiso de ocupación de la vía pública a la autoridad policial del municipio al igual que deberá restaurar los acabados de las zonas públicas que se vean afectadas por la intervención, si así lo necesitase.
3. Se debe notificar a la administración la terminación de los trabajos, con el correspondiente certificado, para su posterior supervisión.
4. El promotor se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a Seguridad y Salud y así mismo de su cumplimiento por parte de la entidad contratista.
5. El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

El artículo 342 de la citada ley manifiesta en relación con el procedimiento para el otorgamiento de licencias que el mismo se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable **y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas.**

Por su parte el artículo 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, establece:

“1. El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

2. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

4. **La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3.**

5. La administración actuante podrá acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.”

De conformidad con lo citado en el apartado 4 del artículo 10 citado se aporta el 7 de Agosto de 2023 Declaración Responsable firmada por Doña Antonia Jesús Castro Roger.

De conformidad con lo determinado en los artículos citados y el principio recogido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 “Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros” La jurisprudencia ha matizado de manera muy pormenorizada dicho precepto posibilitando que la intervención municipal a la hora de resolver una solicitud de licencia de obras pueda verse influida por cuestiones relativas a la acreditación del acuerdo de la Junta de Propietarios, debiendo ser el tratamiento de las dos cuestiones diferenciado. La administración pública competente únicamente atenderá al cumplimiento de la normativa administrativa aplicable teniendo en cuenta el carácter reglado de las licencia, no estando obligada a verificar la existencia de acuerdos de naturaleza civil celebrados entre particulares (Sentencia del Tribunal de Justicia de Madrid de 10 de marzo de 2010, Sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo de Sevilla de 25 de junio de 2014 y del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 11 de marzo de 2019, debiéndose dilucidar las cuestiones civiles en la jurisdicción correspondiente.

QUINTA.- La concesión de la presente licencia está sujeta a liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales, Ordenanzas Municipales e interpretaciones jurisprudenciales correspondientes.

SEXTA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 3322/2023, de 23 de junio, BOP nº 79 de 30 de junio de 2023) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

PRIMERA.- Conceder a Doña Antonia Jesús Castro Roger licencia urbanística para la ejecución de una piscina y acondicionamiento de terraza en una vivienda sita en Calle La Cañada



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

nº 25, Término Municipal de Pájara, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.

SEGUNDA. - El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminedar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

TERCERA. - Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de seis meses a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación de la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

CUARTA. - Una vez finalizadas las obras, se deberá aportar el certificado final de obras suscrito por técnico competente.

QUINTA. - Dar traslado del acuerdo a la interesada con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.

Tal es mi informe el cual someto a criterio mejor fundado."

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:

PRIMERA. - Conceder a Doña Antonia Jesús Castro Roger licencia urbanística para la ejecución de una piscina y acondicionamiento de terraza en una vivienda sita en Calle La Cañada nº 25, Término Municipal de Pájara, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDA.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

TERCERA.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de seis meses a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación de la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

CUARTA.- Una vez finalizadas las obras, se deberá aportar el certificado final de obras suscrito por técnico competente.

QUINTA.- Dar traslado del acuerdo a la interesada con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DEL CENTRO COMERCIAL "FARO DE JANDIA", TRAMITADO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD MERCANTIL "TORTUGA CONNECTION, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GD 5194/2022)

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“M^a Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica municipal tiene a bien emitir el siguiente,

INFORME

EXPEDIENTE: GESTDOC 5194/2022

SOLICITANTE: Tortuga Connection S.L.U.

ASUNTO: Concesión de Licencia Urbanística para Proyecto Básico de Reforma de Centro Comercial.

SITUACIÓN: Avenida del Saladar nº 21 de Morro Jable. Término Municipal de Pájara.

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canaria.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.
- Planeamiento municipal.
- Demás normativa de ámbito insular, estatal o autonómico de concordante aplicación.

ANTECEDENTES

PRIMERO,- Con fecha 13 de agosto de 2022 (R.E nº 11993/2022) se solicita licencia urbanística para Proyecto Básico de Reforma del Centro Comercial Faro de Jandía, en la Avenida del Saladar de Solana Matorral redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y firmado con fecha 18 de junio de 2022.

SEGUNDO.- En Anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 8 de mayo de 2023, consta la aprobación inicial del documento de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Pájara (Modificación Menor B). A este respecto, el artículo 99 del Decreto 181/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, regula la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente, si bien dicha suspensión ha decaído al publicarse la aprobación definitiva del documento el 15 de noviembre de 2023

TERCERO.- Obra en el expediente informe del Arquitecto Municipal (Sr. Carballo Gil) suscrito el 19 de mayo de 2023 en el que se determina textualmente lo siguiente:

“CONCLUSIONES

1.- Según lo expresado anteriormente, el documento técnico objeto de informe para el que se solicita la licencia urbanística, INCUMPLE con algunas Normas Urbanísticas y técnicas que resultan de aplicación según el PMM de Morro Jable vigente, según lo indicado en el presente informe, por lo que se informa DESFAVORABLEMENTE en relación al otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Obras solicitada, al presentar las siguientes deficiencias que se consideran de carácter subsanable:

- Deberá complementarse el proyecto, en un apartado específico del proyecto, certificando técnicamente que el edificio no ha sido alterado volumétricamente desde la entrada en



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

vigor de la Ley 9/1999 (DA 2ª Ley 4/2017), justificando que el edificio se encuentra en situación legal de consolidación, y que la reforma planteada entra dentro de las admisibles en edificaciones en situación legal de consolidación, de acuerdo con el art. 160 de la Ley 4/2017.

- Dado que el edificio cuenta con planta sótano de garaje, en base al DECRETO - 227 / 1997 BOC N° 150 - Cumplimiento de la Ley 8/1995, de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (artículo n° 18), deberá justificarse una reserva de plazas de aparcamientos adaptados en base a la cantidad de plazas existentes.
- El proyecto deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones ambientales del PMM. Se deberá realizar una actuación que integre a todo el conjunto edificatorio con la misma estética.
- En la portada, el PEM es de 165.091,14 € y en la Hoja Resumen (pg.3 de la memoria) el PEM es de 409.910.00 €. Debe modificarse.

2.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente.

3.- Se recuerda que la Licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no siendo competencia municipal el verificar el derecho del solicitante a materializar el aprovechamiento correspondiente a la edificación planteada.

CUARTO.- Con registro de entrada n° 10836/2023 de fecha 26 de julio de 2023 se presenta documentación relativa a la subsanación de deficiencias adjuntando la documentación requerida mediante informe técnico emitido el 19 de mayo de 2023.

Ante la subsanación de la documentación obra en el expediente informe técnico **FAVORABLE** al otorgamiento de la licencia emitido el 3 de agosto de 2023 suscrito por el arquitecto municipal Sr. Carballo Gil en el que se determina lo siguiente:

“CONCLUSIONES

1.- Según lo expresado anteriormente, el documento técnico objeto de informe para el que se solicita la licencia urbanística, **CUMPLE** con las Normas Urbanísticas y técnicas que resultan de aplicación según el PMM de Morro Jable vigente, según lo indicado en el presente informe, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Obras solicitada.

2.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente.

3.- Se recuerda que la Licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no siendo competencia municipal el verificar el derecho del solicitante a materializar el aprovechamiento correspondiente a la edificación planteada.”

QUINTO.- Por último, obra en el expediente informe técnico emitido por el arquitecto municipal Sr. Fernández Muñoz en el que con fecha 9 de enero de 2024 se determina lo siguiente en relación a si el cambio de ordenación del Plan General de Ordenación operado por la Modificación Menor B del PGO afecta a la licencia solicitada para proyecto básico de reforma del Centro Comercial Faro de Jandía, situado en la Avenida del Saladar n° 21 de Morro Jable.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“El planeamiento aplicado a la hora de informar el proyecto ha sido el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Núcleo Turístico de Morro Jable (PMM), aprobado por Decreto 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015). Dicho PMM modifica la ordenación del PGO que se consideraba en vigor, aprobado definitivamente en 1989.

2.- *Se encuentra aprobada definitivamente, entrando en vigor tras el transcurso del plazo legalmente establecido tras su publicación, la Modificación Menor B (MMB) del PGO, para la ordenación del núcleo de Solana del Matorral, entre otros. La aprobación definitiva de la Modificación Menor B (MMB) del Plan General de Ordenación ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha Nº 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP. La aprobación inicial del documento se realizó por Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 20 de abril de 2023, publicado en el BOC de 8 de mayo de 2023.*

Según dicho documento la parcela donde se ubica el centro comercial que se pretende reformar se encuentra clasificada como suelo Urbano Consolidado, con tipología de edificación Abierta AB-20 y uso Terciario. La parcela se define tal como procede del planeamiento previo, considerándola indivisible, sin retranqueos, con una ocupación del 80% y 0,8 m²/m² de edificabilidad, dos plantas de altura y 7,50 m de altura de cornisa.

3.- *Los parámetros principales indicados en el informe técnico previo para el proyecto presentado, que proceden de la aplicación del PMM, se consideran, en su mayor parte, compatibles con los establecidos en la MMB, alterándose el coeficiente de ocupación del 100 al 80%, si bien según el informe la ocupación prevista en el proyecto es del 72,40%, por lo que la propuesta se ajusta en principio a la nueva ordenación de la MMB.*

En cuanto a la edificabilidad asignada por el planeamiento el PMM partía de la edificabilidad con la que se edificó la parcela conforme al PGO de 1998 que era de 1.080 m², sobre la que según el PMM podría materializarse 1.440 m² más, realizando alguna actuación de renovación edificatoria, pudiendo llegar a los 2.520 m².

Según se indica en el proyecto y el informe técnico previo, la edificabilidad actual computable del edificio es de 1.592 m², al haberse realizado diversas actuaciones que incrementaron la edificación respecto a lo autorizado inicialmente en el año 1992. Dichas ampliaciones, según se indica en proyecto y se ha validado en el informe técnico previo, disponen de una antigüedad anterior a 1999, para considerar la edificación actual en situación legal de consolidación, en aplicación de la Ley 4/2017, del suelo de Canarias. Se indica en proyecto que existen algunas actuaciones posteriores al año 1999, pero con una antigüedad de más de 4 años, y con características constructivas que hacen de esos elementos abiertos y no computables, que en parte se plantean eliminar o sustituir con el proyecto aportado.

La propuesta de renovación planteada en el proyecto técnico mantiene la edificabilidad computable del edificio original, pero supone la construcción de varias zonas de nuevos porches cubiertos pero abiertos por al menos 3 de sus lados, que según la normativa del PGO, vigente al tiempo de la solicitud, pueden considerarse zonas porticadas abiertas que no serían computables con el PGO de 1989. No obstante, la nueva ordenación de la MMB indica en su Art. 4.6.2., donde define la superficie edificada computable, que “Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie. Cuando estén descubiertos no computarán.”. Atendiendo a esta disposición, los nuevos porches diseñados en el proyecto, con una superficie aproximada de unos 200 m² pasarían a ser computables en un 50%, suponiendo un incremento de edificabilidad que no estaría permitido con la nueva normativa y por tanto, la propuesta de renovación no se ajustaría estrictamente a la nueva normativa de la MMB. Asimismo, en caso de tener que aplicarse la nueva ordenación de la MMB, la actuación sobre las zonas cubiertas que se ha realizado sin contar con licencia, al no ajustarse a las determinaciones de la MMB, debería limitarse a la conservación y mantenimiento y excepcionalmente consolidación parcial, sin incremento de valor.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Conclusiones

Por tanto, la nueva Modificación Menor B, supone una alteración del planeamiento vigente en el momento de solicitud de licencia y emisión de informes técnicos del expediente, al alterar la forma de computar los porches cubiertos, que provoca que el proyecto presentado exceda de la edificabilidad computable permitida, tal como se ha definido el cómputo de superficies cubiertas y abiertas en la MMB.

No obstante, la solicitud de licencia, que se debe entender admitida a trámite al solicitar los informes técnicos, fue realizada en agosto de 2022, por lo que deberá analizarse jurídicamente si puede afectarle la nueva ordenación aprobada definitivamente en octubre de 2023.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- Marco normativo: A la vista de lo determinado en el informe técnico emitido el 9 de enero de 2024 (Sr. Fernández Muñoz) solicitando análisis jurídico acerca de si puede afectarle la nueva ordenación aprobada definitivamente en octubre de 2023 (Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara) a la solicitud de licencia formulada el 13 de agosto de 2022 se ha de considerar lo siguiente:

Las licencias urbanísticas han de otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico vigente en el momento de solicitarse la licencia, en aras de la seguridad jurídica y para garantizar al solicitante la certeza de que el proyecto técnico que debe acompañar a la solicitud es acorde con la legalidad urbanística en vigor.

En cuanto a la normativa aplicable cuando se produce un cambio de la normativa urbanística durante la tramitación de la licencia urbanística, el criterio consolidado de la jurisprudencia, armonizando las exigencias del interés público y la garantía del ciudadano, es el que **la ordenación aplicable es la del momento de la resolución si ésta se dicta dentro del plazo previsto para su otorgamiento y la del momento de la solicitud si la decisión se produce fuera de aquél plazo, como se trata del presente supuesto puesto que la fecha de solicitud de licencia es el 13 de agosto de 2022, habiéndose presentado la documentación completa** y la publicación inicial de la modificación B del Plan General de Ordenación el 8 de mayo de 2023, **habiendo transcurrido casi nueve meses sin que esta administración contestase la citada solicitud cuando el plazo establecido para la concesión de licencia establecido en la legislación es de 3 meses de conformidad con lo establecido en el artículo 343 de la LSENPC 4/2017.**

Con posterioridad a la publicación inicial de la nueva ordenación (Modificación Menor B) es cuando se emite el informe técnico el 19 de mayo de 2023 analizando la licencia solicitada el 13 de agosto de 2022 en el que se aprecia la necesidad de algunas correcciones en el proyecto presentado debido a la existencia de defectos subsanables.

A este respecto y en relación con el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas el artículo 17.3 del Decreto 182 establece “Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud...”

Una vez que es requerida por la Administración, la entidad interesada presenta en fecha 26 de julio de 2023 la documentación relativa a la subsanación de deficiencias requerida mediante informe técnico emitido el 19 de mayo de 2023.

A este respecto obra en el expediente informe técnico **FAVORABLE** al otorgamiento de la licencia emitido el 3 de agosto de 2023 y suscrito por el arquitecto municipal Sr. Carballo Gil.

Es por lo que se concluye que al presente supuesto le es de aplicación la doctrina



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

citada ya que ha habido una dilación indebida de la Administración que no debe afectar al interesado y por tanto la ordenación aplicable es la del momento de la solicitud (13 de agosto de 2022) no siéndole de aplicación la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, toda vez que si la decisión se produce fuera del plazo determinado en la ley se debe garantizar al ciudadano frente a las consecuencias de una dilación administrativa dado que ningún perjuicio debe sufrir como consecuencia de que la Administración vulnere los plazos legales para resolver de las peticiones de licencias.

Así, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 y 30 de mayo, 18 de julio de 1986, 20 de julio de 1987, 8 de abril de 1998 según las que las licencias deben concederse o denegarse con base en la normativa vigente en el momento en que la Administración resuelve, pero siempre que ésta lo haga dentro del plazo legal establecido para ello; porque en otro caso habrán de otorgarse o negarse según el ordenamiento existente en el momento de la petición.

Por su parte las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de marzo y 2 de abril de 1998 también establecen: "en materia urbanística, la nueva legislación es aplicable a las solicitudes que tienen lugar durante su vigencia, y ello por cuanto, como ha advertido nuestro Alto Tribunal, las licencias se configuran "como acto administrativo de autorización en virtud del cual se controla la actuación proyectada por el solicitante, verificando si se ajusta o no a las exigencias del interés público urbanístico plasmado en el ordenamiento vigente", teniendo pues" una naturaleza estrictamente reglada, por lo que ha de otorgarse o denegarse preceptivamente según la actuación pretendida se ajuste o no a la ordenación aplicable", sin que "el órgano competente al efecto pueda extenderse en otras consideraciones"

SEGUNDA.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia urbanística para Proyecto Básico de Reforma de locales del Centro Comercial Faro situado en la Avenida del Saladar nº 21 de Morro Jable.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330.1 de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSCENP 4/2017) que señala que están sujetas a previa licencia:

"Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo"

"Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada"

El objeto del presente informe es dar cumplimiento al artículo 342.3 de la LSCENP 4/2017 que establece que una vez admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

TERCERA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de Licencias es el que figura en el artículo 342 de la LSCENP 4/2017, que en extracto establece lo siguiente:

- Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

- Para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

- Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos. El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

- Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de audiencia o transcurrido el plazo para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formalización y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la LSCENP 4/2017.

Sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico **FAVORABLE** al otorgamiento de la licencia emitido el 3 de agosto de 2023 suscrito por el arquitecto municipal Sr. Carballo Gil en el que se determina lo siguiente:

“CONCLUSIONES

1.- Según lo expresado anteriormente, el documento técnico objeto de informe para el que se solicita la licencia urbanística, **CUMPLE** con las Normas Urbanísticas y técnicas que resultan de aplicación según el PMM de Morro Jable vigente, según lo indicado en el presente informe, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Obras solicitada.

2.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente.

3.- Se recuerda que la Licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no siendo competencia municipal el verificar el derecho del solicitante a materializar el aprovechamiento correspondiente a la edificación planteada”

QUINTA.- La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

SEXTA.- *La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación al art. 340 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.*

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 341 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16.3 y 21 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se formula la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- *Conceder licencia urbanística a la entidad Tortuga Connection S.L.U. para un Proyecto Básico de Reforma de Locales Comerciales del Centro Comercial Faro, situado en la Avenida del Saladar nº 21 de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto D. José Luis García Martín.*

El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente,

SEGUNDO.- *El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.*

TERCERO.- *Se hace constar que en virtud del Art 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.*

CUARTO.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.*

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación del proyecto de ejecución visado cumplimentando los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección.

Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

QUINTO.- *Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.*

Tal es mi informe el cual someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.”

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.- Conceder licencia urbanística a la entidad Tortuga Connection S.L.U. para un Proyecto Básico de Reforma de Locales Comerciales del Centro Comercial Faro, situado en la Avenida del Saladar nº 21 de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto D. José Luis García Martín.

El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente,

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

TERCERO.- Se hace constar que en virtud del Art 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

CUARTO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación del proyecto de ejecución visado cumplimentando los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

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.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

7.1.- RESTABLECIMIENTO POR EJECUCIÓN DE OBRAS DE INSTALACIÓN DE CAJERO AUTOMÁTICO INCOADO EN CONTRA DE LA ENTIDAD MERCANTIL "MEETING POINT HOTELMANAGEMENT (CANARIES), S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (17/2023 DU)

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 A. Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en relación con el expediente con referencia 17/DU/2023, incoado mediante Decreto número 796/2024, de 14 de febrero, de la Concejalía Delegada de Urbanismo, respecto a la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística al respecto de la realización de los hechos consistentes en la instalación de un cajero en las inmediaciones del Hotel “Golden Beach”, Avda Jahn Reisen esquina c/ Sicasumbre de Costa Calma, en este Término Municipal, de los que se presume responsables a la entidad mercantil “Meeting Point Hotelmanagement (Canaries), S.L.”, emito el siguiente



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- En fecha 4 de agosto de 2023, se emite Informe por la Policía Local de Pájara, exponiendo lo siguiente:

“Que mientras se encuentra de servicio en la localidad de Costa Calma, el día 28/07/2023, a las 11:15 horas, por la zona de la Hotel Golden Beach, Avd. Jahn Reisen esquina con C/Sicasumbre, se percata que se está colocando un cajero (ATM con número de serie 62647218 y geolocalización 28. 157558031717198,-14.2327309306882,) colocado justo delante del dicho hotel y da a la vía pública, desconociendo el Agente si la zona donde está colocado, es privado o público, en el lugar se identifica al D. Armando Perigo Bueno con DNI 10224108X, con domicilio en C / La Juventud 91 PBJ -A, manifiesta, que la colocación del cajero en el lugar, es responsabilidad del hotel Golden Beach, regentado por la empresa Labranda Golden Beach Meeting Point Hotel Management S.L. con CIF B-76152040 con dirección Avd. Jahn Reisen s/n Hotel Golden Beach, Costa Calma”.

II.- Requerida al efecto, desde la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras del Ayuntamiento de Pájara, se emite Informe en fecha 28 de agosto de 2023, en el que entre otras cuestiones consta que:

“(…) **SEGUNDO.-** Comprobadas las bases de datos obrantes en esta Unidad Administrativa, donde se relacionan los expedientes tramitados a instancia de terceros en orden a la obtención de Licencia Municipal para la ocupación de la vía pública ni Licencias Urbanísticas y/o se hayan promovido por éstos el régimen de intervención administrativa de “Comunicación Previa” para actuaciones urbanísticas, no consta ninguno tramitado por la sociedad “Meeting Point Hotelmanagement Canaries, S.L.” ni que pueda presumirse que se refiera a la habilitación de las actuaciones denunciadas”.

III.- En fecha 5 de enero de 2024, por la Arquitecto T. Municipal, Sra. Suárez Franquis, se emite Informe Técnico del que transcribiré sus conclusiones:

“Conclusiones

1. Que vista la documentación obrante en el expediente, se verifica que se han realizado las actuaciones consistentes en la instalación de cajero automático en el Hotel Golden Beach, Avd. Jahn Reisen esquina con C/Sicasumbre de Costa Calma en el Término Municipal de Pájara.
2. Las instalación ejecutada podrá ser legalizable, previa solicitud mediante licencia que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación.
3. Aplicando la Ley 4/2017 indicada, cabe iniciar el procedimiento de **restablecimiento de la legalidad urbanística**.
4. Deberá determinarse jurídicamente si procede realizar procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y/o sancionador, así como el resto de cuestiones que se consideren necesarias”.

IV.- Mediante Decreto nº 796/2024, de 14 de febrero, de la Concejalía Delegada de Urbanismo se incoa procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la realización de los hechos consistentes en la instalación de un cajero en las inmediaciones del Hotel “Golden Beach”, Avda Jahn Reisen esquina c/ Sicasumbre de Costa Calma.

VI.- Practicada notificación al expedientado, con RS nº 1537/2024 de 15 de febrero, una vez transcurrido el plazo de diez días otorgado sin que se hayan formulado alegaciones por la mercantil expedientada, procede que este instructor dicte Informe Propuesta de Resolución del expediente.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 40/20105, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERA.- A tenor del Informe técnico la instalación del cajero en el Hotel frente a la vía pública que constituye el objeto de este expediente se habría llevado a cabo sin contar con título habilitante, y a juicio de la Arquitecta T., debe considerarse que los hechos en aplicación del artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por estar ya ejecutadas y siendo susceptibles de ser legalizados, deberán someterse a estos efectos a la obtención de Licencia Urbanística, todo ello conforme al mismo texto legal.

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”. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos, cualquiera que fuere la Administración que tuviere atribuida la competencia para la autorización de las obras o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas.

Para el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico perturbado por parte de este Ayuntamiento no resulta de aplicación ninguna limitación temporal de las contenidas en el art. 361 de la LSENPC, dada cuenta de que la instalación del cajero, según consta en el Informe Policial, se llevó a cabo en fecha 28 de julio pasado.

El expediente cuenta ya con Informe Técnico en el que se constata **la posibilidad de proceder a la legalización de la obra**, en cumplimiento con la normativa del PGO en vigor, previa solicitud de licencia.

Pues bien dándose por practicada la notificación de la Resolución mediante la que se resuelve la incoación del expediente, y transcurrido el plazo otorgado para la formulación de alegaciones y propuesta de prueba, transcurrido el plazo de alegaciones, a los efectos del artículo 354.2 puedo proceder a formular Propuesta de Resolución, en los términos del apdo. 1.b) del artículo 355 de la ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos Naturales de Canarias, esto es proponiendo, **orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo** que se determine, habida cuenta de que las actuación es ilegal, pero legalizable a través de la obtención de título habilitante, esto es, de licencia.

En cuanto al plazo a otorgar a la mercantil expedientada, “MEETING POINT HOTELMANAGEMENT CANARIES, S.L.”, el artículo 360.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, a estos efectos dispone que, “la orden condicionada de restablecimiento fijará el plazo en el que deberá acreditarse la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación. Dicho plazo no podrá exceder de dos meses, salvo prórroga”.

Por tanto el plazo será de hasta **dos meses**, salvo prórroga, **periodo en el que se deberá presentar proyecto de legalización**, redactado por técnico competente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Conclusión.- Por parte de la mercantil “MEETING POINT HOTELMANAGEMENT CANARIES, S.L.”, se habría promovido la instalación de un cajero en el Hotel frente a la vía pública, y ello se habría llevado a cabo sin contar con título habilitante, por lo que la actuación ha de calificarse como ilegal. No obstante, a juicio de la Arquitecta T., dichas obras son legalizables, según se ha explicado; por tanto cabe dictar orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado condicionada a la no legalización en plazo de la actuación.

SEGUNDA.- Respecto de la competencia para adoptar el Acuerdo finalizador de este expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado, recordar que el Decreto 3322/2023, de 23 de junio, que fue objeto de publicación en el BOP núm. 79, de 30 de junio, de la provincia de Las Palmas, en su apartado 3.7, delega en la Junta de Gobierno Local, la adopción de los acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico vulnerado, así como en los procedimientos sancionadores en la materia, conforme a la legislación de ordenación territorial, medioambiente, sectorial o urbanística que resulte de aplicación y que no sean competencia del Pleno de la Corporación.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, y a los efectos previstos por los artículos 354 y 355 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.- Dictar orden de restablecimiento de la legalidad urbanística, que deberá materializarse mediante la retirada del cajero automático instalado sin licencia, condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo de dos meses. Dentro de dicho plazo, se deberá acreditar la presentación de la solicitud de licencia, mediante la aportación de proyecto de legalización redactado por técnico competente.

Segundo.- Notificar la presente Propuesta de Resolución, a la mercantil expedientada, confiriéndole 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, poniéndoles 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.

Tercero.- Cumplimentado el trámite anterior, la Propuesta de Resolución, se cursará inmediatamente a la Junta de Gobierno Local, para su Resolución, junto con los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Este es mi Informe Propuesta que firmo en Pájara, en la fecha de la firma digital.”

Advertido error formal en la propuesta de resolución elevada a la Junta de Gobierno Local por parte del instructor del expediente, en la se observa una serie de consideraciones que no proceden en la resolución del procedimiento, como es la puesta de manifiesto del propio expediente por plazo de diez días, se acuerda por unanimidad rectificar la mencionada propuesta, suprimiendo dichos apartados y expresando la notificación del acto con los recursos que procedan.

Hechos los citados cambios y 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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Dictar orden de restablecimiento de la legalidad urbanística, que deberá materializarse mediante la retirada del cajero automático instalado sin licencia, condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo de dos meses. Dentro de dicho plazo, se deberá acreditar la presentación de la solicitud de licencia, mediante la aportación de proyecto de legalización redactado por técnico competente.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la interesa con expresión de los recursos que procedan.

7.2.- RESTABLECIMIENTO POR EJECUCIÓN DE OBRAS DE DIVISIÓN DE GARAJE PARA CONVERSIÓN EN VIVIENDAS INCOADO EN CONTRA DE LA ENTIDAD MERCANTIL "CCE INVERSIONES CANARIAS. S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (16/2023 DU)

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, dada cuenta de del expediente de disciplina urbanística que se viene tramitando en este Ayuntamiento con la referencia 16/DU/2023, en la condición de instructor del mismo que me confiere la Resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo nº 6386/2023 de 26 de diciembre, vista la documentación que integra el expediente referenciado, y con fundamento a los preceptos y argumentos jurídicos que se desarrollarán seguidamente, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito el siguiente

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- Se inicia este expediente con la emisión de Informe por la Policía Local que reza como sigue:

*“Que mientras se encuentra de servicio en la localidad de La Lajita, el día 20/07/2023, a las 11:15 horas, por la C/ Las Barcas nº23, se observa la realización de obras, consistentes en **modificación de un sótano (garaje) de unos 100m² en dos viviendas unifamiliares**, para lo que no presenta licencia de obra ni autorización”.*

Se atribuye en el referido Informe Policial la autoría de las obras a D. Domingo Javier Pérez Rodríguez, con domicilio de notificación en Avda. Jhan Reisen nº 25 de Costa Calma.

II.- Desde la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras del Ayuntamiento de Pájara, se deja constancia en el expediente en fecha 21 de agosto de 2023 de que comprobadas las bases de datos obrantes de esa Unidad Administrativa, donde se relacionan los expedientes tramitados a instancia de terceros en orden a la obtención de Licencias Urbanísticas y/o se hayan promovido por éstos el régimen de intervención administrativa de “Comunicación Previa” para actuaciones urbanísticas, no consta ningún expediente tramitado a instancias del Sr. Pérez Rodríguez, ni ningún otro que pueda guardar relación con las actuaciones denunciadas.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

III.- En fecha 30 de octubre pasado, por el Arquitecto Municipal, Sr. Carballo Gil se emitió Informe técnico que concluía estableciendo que “el Ayuntamiento debe de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, para la imposición de sanciones y la reparación de daños y perjuicios si fuese necesario, respecto a las obras descritas anteriormente, incoando el procedimiento sancionador que corresponda”.

IV.- Por la Concejalía Delegada de Urbanismo se dictaba el Decreto nº 6386/2023, de 26 de diciembre, en cuya parte dispositiva primera se resolvía la incoación de expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, por la realización de los hechos consistentes en la realización de obras de cambio de uso de un garaje de unos 100 m² en dos viviendas en el inmueble radicado en la calle Las Barcas nº 23 de La Lajita, en este Término Municipal, referencia catastral 3577013ES8137N0001WA, sin disponer de los preceptivos títulos habilitantes para ello, de los que se presume responsables a D. Domingo Javier Pérez Rodríguez.

V.- Dirigida notificación al expedientado de la citada Resolución con RS núm. 10931/2023, de 26 de diciembre, se practica la misma en fecha 5 de enero de 2024.

VI.- Con RE núm. 957/2024, de 19 de enero, por el Sr. Pérez Rodríguez se presenta escrito, a través del que niega haber perpetrado los hechos que se le atribuyen, manifestando además que: “se aporta nota simple en donde se podrá observar que el inmueble sobre el que se han ejecutado las obras descritas pertenece a la sociedad “CEE INVERSIONES CANARIAS, SL”.

VI.- Consta asimismo en el expediente GESTDOC 548/2024 - 7/94, que por parte de la citada mercantil se ha presentado escrito con RE núm. 917/2024, de 19 de enero, mediante el que se insta “expediente de legalización de cambio de uso de local comercial a dos viviendas”, se adjuntan a dicho escrito además nota simple del Registro de la Propiedad, - al objeto de acreditar la titularidad del inmueble a la mercantil citada-, y de otra parte, escritura de elevación a público de acuerdos sociales, mediante la que se nombra a D. Domingo Javier Pérez Rodríguez, Administrador Único de la Sociedad “CEE INVERSIONES CANARIAS, SL”.

VII.- A la vista de lo anterior, en fecha 2 de febrero de 2024, este instructor dicta Acuerdo por el que se establece que “**CEE inversiones Canarias, S.L.**”, con CIF B-35776350, **debe tener, y así se declara, la consideración de interesada en el procedimiento**, dada cuenta de que dicha mercantil ostentaría la titularidad de la finca en la que se habrían llevado a cabo las actuaciones que son objeto de estudio en este expediente de restablecimiento del orden jurídico conculcado. En consonancia con ello, se ofrece a dicha mercantil plazo diez días para la formulación de alegaciones.

VIII.- Dirigida notificación a la citada mercantil, con RS 1097/2024, de 2 de febrero, se practica la misma mediante comparecencia en sede electrónica en fecha 9 de febrero. No consta, según se desprende de la diligencia obrante en el expediente de fecha 13 de marzo de 2024, la presentación de ningún escrito en el marco de este procedimiento, por lo que procede la continuación del mismo mediante la formulación de Informe Propuesta de Resolución.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 1832/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la legalidad en Canarias.

III.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERA.- “Del obligado al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida”.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En los antecedentes citados se ha hecho referencia al Acuerdo de este instructor mediante el que se consideraba interesada en el Procedimiento a la mercantil **“CEE inversiones Canarias, S.L.”**, por ser dicha sociedad la titular del inmueble sobre el que gravita este expediente de disciplina urbanística; asimismo se hacía referencia a la tramitación de un expediente de legalización de esas actuaciones de construcción que se habrían llevado a cabo por la mercantil citada de la que D. Domingo J. Pérez Rodríguez es administrador único, (GESTDOC 548/2024 - 7/94 LUM - Expte. Licencia Urbanística para proyecto de legalización de cambio de uso de local comercial a dos viviendas, sita en c/Las Barcas, nº 23 de La Lajita)

Es por ello que, comenzaré este Informe Propuesta de Resolución transcribiendo parcialmente el citado Acuerdo de fecha 2 de febrero de 2024:

“(…) Abundando más, consta en el expediente, RE núm. 917/2024, de 19 de enero mediante el que D. Domingo J. Pérez Rodríguez, actuando en nombre y representación de la mercantil “CEE inversiones Canarias, S.L.”, presenta “Expediente de Legalización de cambio de uso de local comercial a dos viviendas. Sito en C/Las Barcas nº23, La Lajita del T.M. de Pájara”.

Es importante recalcar que en este tipo de procedimientos, hay que considerar determinante, en efecto, y desde la perspectiva de la protección de la legalidad urbanística, no la ejecución o no de dichas obras que son objeto del expediente, sino la titularidad de la finca en las que aquéllas se localizan. La ejecución de las obras y la responsabilidad de ello derivada tendrá en su caso razón de ser en el procedimiento sancionador incoado frente a aquél, en el que se les imputa precisamente la realización de aquéllas obras de edificación, pero en el concreto ámbito en el que aquí nos encontramos, (procedimiento de protección de la legalidad), la responsabilidad deriva de la condición de propietario del inmueble, habida cuenta que la medida de restablecimiento de la realidad física alterada, la orden de demolición de lo edificado, es imputable a quien en cada momento ostente la propiedad de la finca, sin perjuicio de que haya ejecutado o no las obras ilegales. Ello es así porque nos encontramos ante una obligación de carácter real; esto es, y recogiendo doctrina consolidada de los Tribunales, las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, por tanto a los propietarios; y tales actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

En este sentido, y entre otras sentencias, puede citarse la Sentencia del TSJ Canarias de 7 de septiembre de 2009, que indica que “la acción de protección de la legalidad urbanística se configura a manera de una obligación **“propter rem”** que debe ser cumplida por el propietario actual de la finca al momento de ejercitar la Administración la acción de restablecimiento que el ordenamiento le otorga, con independencia de que no haya sido el responsable de la ejecución de las obras sin licencia ni calificación territorial”.

Considerando lo establecido por el artículo 39.2 y 3 del Decreto 1832/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la legalidad en Canarias, en cuanto a que:

“2. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa es la resolución que declara la contravención con la legalidad urbanística de una actuación, concreta la obligación legal de restablecimiento, identifica las personas responsables y ordena la restitución a través de medidas concretas de restablecimiento por o a costa de las personas legalmente obligadas a ello.

3. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística es el procedimiento declarativo y contradictorio que tiene por objeto verificar la realidad, adecuación a la legalidad y carácter legalizable, en su caso, de una determinada actuación urbanística, identificar a sus responsables y resolver, en su caso, sobre su restablecimiento”.

Y es en base a todo lo anterior, que desde esta instrucción se entiende indubitadamente que la empresa, **“CEE inversiones Canarias, S.L.”**, con CIF B-35776350, debe tener, y así se declara, la consideración de interesada en el procedimiento, dada cuenta de que



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

dicha mercantil ostentaría la titularidad de la finca en la que se habrían llevado a cabo las actuaciones que son objeto de estudio en este expediente de restablecimiento del orden jurídico conculcado”.

Conclusión: La obligación de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida recaerá, en su caso, sobre la mercantil **“CEE inversiones Canarias, S.L.”**, por ser ésta la titular de la finca con referencia catastral 3577013ES8137N0001WA.

SEGUNDA. - “De la necesidad de legalización mediante Licencia Urbanística”.

El Arquitecto Municipal concluía su Informe Técnico con el siguiente tenor:

“1.- En conclusión con lo expuesto, se detecta la ejecución de obras sin contar con título habilitante, en la planta baja de la edificación ubicada en la C/ Las Barcas, nº 23, La Lajita – T.M. Pájara.

Dichas obras consisten en:

1. Acondicionamiento y cambio de uso de un local comercial para convertir en dos viviendas
2. Modificación de la fachada

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 al cambio de uso realizado, según la Ley 4/2017 de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, artículo 332, apartado (D), están sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística las solicitudes de cambio de uso de los edificios y las instalaciones. 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 la modificación de la fachada ejecutada, según la Ley 4/2017 de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, artículo 330, apartado (F), Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada están sujetas a licencia.

2.-Respecto a las obras interiores, de cambio de uso y modificación de la fachada, 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**.

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

A tenor del Informe técnico y de lo constatado por la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, las obras que constituyen el objeto de este expediente se habrían llevado a cabo sin contar con título habilitante, lo que supone que son **ilegales**, y a juicio del Arquitecto



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

municipal que estarían sometidas inicialmente al régimen de intervención administrativa de “Comunicación Previa” en aplicación del artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canaria, ello no obstante, por estar ya ejecutadas y siendo susceptibles de ser legalizadas, deberán someterse a estos efectos a la obtención de Licencia Urbanística, todo ello conforme al art. 330.1.ñ): “Estarán sujetas a licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: (...)

ñ) La legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo por defectos subsanables afectantes a esta”.

Conclusión: La legalización de las obras ejecutadas sólo podrá producirse mediante la obtención de Licencia Urbanística Municipal, (art. 330.1.ñ) LSENPC).

TERCERA.- “Del restablecimiento del orden jurídico vulnerado”.

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”. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos, cualquiera que fuere la Administración que tuviere atribuida la competencia para la autorización de las obras o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas.

El expediente cuenta ya con Informe Técnico en el que se constata **la posibilidad de proceder a la legalización de la obra** en cumplimiento con la normativa del PGO en vigor, siempre y cuando se presente la documentación necesaria para ello.

Para estos casos establece el art. 355 1.b) de la LSENPC, entre los pronunciamientos posibles de la Resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, la de la “Orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo que se determine: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal pero legalizable”.

El mismo art. en su apdo. 3º dispone que, “La resolución que establezca la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística será revocada y quedará sin efecto, de oficio o a instancia de parte, si con anterioridad a la ejecución de las actuaciones ordenadas en la misma se hubiera procedido a la legalización de las actuaciones objeto de restablecimiento, con independencia de que dicha legalización se haya operado o no dentro de los plazos establecidos en la presente ley”.

Establece el art. 37.2 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, que: “producida la legalización y notificada a la administración actuante, esta dictará nueva resolución dejando sin efecto la orden de restablecimiento precedente; si se tratara de una misma administración, la propia resolución legalizadora, en su caso, dejará sin efecto la orden condicionada de restablecimiento.

Pues bien, dada cuenta de que las actuaciones que se han llevado a cabo por parte de la mercantil expedientada, indubitadamente pueden calificarse como **ilegales** (por haberse ejecutado sin título), pero también pueden ser **legalizables** (a través de licencia urbanística municipal), llegado este punto, practicada notificación de la Resolución mediante la que se resuelve la incoación del expediente, y transcurrido el plazo otorgado para la formulación de alegaciones y propuesta de prueba, y no habiéndose presentado escrito de alegaciones, a los efectos del artículo 354.2 puedo proceder a formular Propuesta de Resolución, en los términos del apdo. 1.b) del artículo 355 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, esto es, proponiendo **orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo** que se determine, habida cuenta de que la actuación es ilegal, pero legalizable a través de la obtención de título habilitante, esto es de licencia.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Dispone el art. 358.1.a) de la Ley 4/20107, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que: “Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística podrán adoptar las siguientes modalidades, atendiendo a la actuación urbanística ilegal realizada:

(...) B) Tratándose de obras de edificación no legalizables o no legalizadas en plazo, las operaciones de restauración consistirán en la **demolición** de las edificaciones realizadas ilegalmente”.

En cuanto al plazo a otorgar a la mercantil “CEE inversiones Canarias, S.L.”, el artículo 360.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, a estos efectos dispone que, “la orden condicionada de restablecimiento fijará el plazo en el que deberá acreditarse la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación. Dicho plazo no podrá exceder de dos meses, salvo prórroga”.

Por tanto el plazo será de hasta **dos meses**, salvo prórroga, periodo en el que además de presentar proyecto de legalización redactado por técnico competente, se deberá acompañara de toda la documentación necesaria para que la resolución municipal resulte favorable, esto es, estimatoria respecto del otorgamiento de licencia urbanística municipal.

En definitiva, en los casos como éste en que la obra ilegal puede devenir legalizable, y se produce su legalización, procederá dejar sin efecto la orden de restablecimiento, (art. 355.3 LSENPC). Por el contrario, si no se solicita o, si habiéndose solicitado, no se obtiene la legalización, se produce el cumplimiento de la condición suspensiva, con lo que la situación de suspensión, -“pendente conditione”-, dará lugar a la plena eficacia de la obligación con el cumplimiento de la condición suspensiva establecida, -conditio existens-, aunque será preciso dictar nuevo acto que constate tal incumplimiento y concrete las medidas de restablecimiento a adoptar y el plazo para ello, (art. 360 LSENPC).

Dicho de un modo más sencillo, transcurrido el plazo otorgado sin que se produzca la legalización de la obra ilegal, la suspensión desaparece, y como consecuencia de ello se deberán demoler las obras, para lo cual se deberá dictar acto administrativo que concrete cuáles son las obras a demoler. En este expediente que nos ocupa, de no producirse la legalización, deberán demolerse todas las obras que se han llevado a cabo al objeto de convertir un garaje en dos viviendas, restableciéndose el inmueble a su estado anterior, el de un garaje.

En el caso en el que nos encontramos, ya se ha visto que la empresa a presentado solicitud de licencia por lo que habremos de estar lo que se establece por el art. 360.3 de la LSENPC, a cuyo tenor: “La orden condicionada de restablecimiento adquirirá plena ejecutividad por el transcurso del plazo que se señale sin que se hubiera acreditado la solicitud de legalización o, en caso de haberse acreditado tal solicitud en tiempo y forma, por la terminación del procedimiento de legalización por cualquier modo distinto de la resolución estimatoria de la solicitud. La ejecutividad se acordará mediante acto que deberá determinar las medidas a adoptar y el plazo para su ejecución

Conclusión.- Probado que la mercantil “CEE Inversiones Canarias, S.L.”, habría llevado a cabo sin disponer de ningún título habilitante, obras de modificación de fachada de la planta baja del inmueble con referencia catastral 3577013ES8137N0001WA, realizándose además aquellas obras necesarias para el cambio de uso de lo que era un garaje de unos 100 m2 hasta su conversión final en dos viviendas en el inmueble radicado en la c/ Las Barcas nº 23 de La Lajita. Dichas obras ilegales, son legalizables en los términos concretados por el Arquitecto municipal en su Informe técnico; por tanto cabe dictar orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado, (que se materializaría con la demolición de todas las obras que se han llevado a cabo al objeto de convertir un garaje en dos viviendas, restableciéndose el inmueble a su configuración anterior de garaje), condicionada suspensivamente a la no legalización en plazo de estas actuaciones.

CUARTA.- “De la infracción Urbanística”.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 terminaba exponiendo que: “El Ayuntamiento debe de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, para la imposición de sanciones y la reparación de daños y perjuicios si fuese necesario, respecto a las obras descritas anteriormente, **incoando el procedimiento sancionador que corresponda**”.

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”.

Dispone el art. 395.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, que “serán sujetos responsables todas las **personas físicas o jurídicas** que incurran, a título de dolo o culpa, en infracción urbanística por sus conductas, obras, actuaciones o por el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarias (...)”

Por lo que visto que sea ejecutado obras sin título habilitante, deberá incoarse contra la mercantil “CEE inversiones Canarias, S.L.”, expediente administrativo sancionador en materia de disciplina urbanística.

QUINTA.- “De la competencia”.

Respecto de la competencia para adoptar el Acuerdo finalizador de este expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado, recordar que el Decreto 3322/2023, de 23 de junio, que fue objeto de publicación en el BOP núm. 79, de 30 de junio, de la provincia de Las Palmas, en su apartado 3.7, delega en la Junta de Gobierno Local, la adopción de los acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico vulnerado, así como en los procedimientos sancionadores en la materia, conforme a la legislación de ordenación territorial, medioambiente, sectorial o urbanística que resulte de aplicación y que no sean competencia del Pleno de la Corporación.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, y a los efectos previstos por los artículos 354 y 355 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.- Dictar orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización dentro del plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo el restablecimiento del orden jurídico vulnerado deberá materializarse mediante la demolición de las obras de modificación de fachada de la planta baja del inmueble con referencia catastral 3577013ES8137N0001WA, y de las obras necesarias para el cambio de uso de lo que era un garaje de unos 100 m2 hasta su conversión final en dos viviendas en el inmueble radicado en la c/ Las Barcas nº 23 de La Lajita.

Segundo.- Incoar expediente administrativo sancionador contra la mercantil “CEE inversiones Canarias, S.L.”, por la presunta comisión de una infracción administrativa de carácter grave, tipificada en el art. 372.3.a) de la LSENPC.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

*Tercero.- Notificar la presente Propuesta de Resolución, a la Sociedad mercantil “CEE inversiones Canarias, S.L.”, titular registral del inmueble, y demás 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, poniéndoles 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.*

Cuarto.- Cumplimentado el trámite anterior, la Propuesta de Resolución, se cursará inmediatamente a la Junta de Gobierno Local, para su Resolución, junto con los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Este es mi Informe Propuesta de Resolución, que firmo en Pájara en la fecha de la firma digital.”

Advertido error formal en la propuesta de resolución elevada a la Junta de Gobierno Local por parte del instructor del expediente, en la se observa una serie de consideraciones que no proceden en la resolución del procedimiento, como es la incoación de un procedimiento sancionador o la puesta de manifiesto del propio expediente por plazo de diez días, se acuerda por unanimidad rectificar la mencionada propuesta, suprimiendo dichos apartados y expresando la notificación del acto con los recursos que procedan.

Hechos los citados cambios y 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.- Dictar orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización dentro del plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo el restablecimiento del orden jurídico vulnerado deberá materializarse mediante la demolición de las obras de modificación de fachada de la planta baja del inmueble con referencia catastral 3577013ES8137N0001WA, y de las obras necesarias para el cambio de uso de lo que era un garaje de unos 100 m2 hasta su conversión final en dos viviendas en el inmueble radicado en la c/ Las Barcas nº 23 de La Lajita.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la interesada con expresión de los recursos que procedan.

7.3.- SANCIONADOR POR RUIDOS INCOADO EN CONTRA DE LA ENTIDAD MERCANTIL "MEETING POINT HOTELMANAGEMENT (CANARIES) S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (11/2023 SR)

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 relación con el expediente administrativo sancionador con ref. 11/SR/2023, incoado por la presunta comisión de infracción administrativa en materia de ruidos, mediante Decreto



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

779/2024, de 14 de febrero, por la Concejalía Delegada de Desarrollo Local, Formación, Empleo, Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, de los que se presume responsable a la entidad mercantil "Meeting Point Hotelmanagement Canaries, S.L." y, emito el siguiente

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- Se dan por reproducidos todos los antecedentes recogidos en el Informe Propuesta de Resolución suscrito por este instructor el pasado día 6 de marzo.

II.- Notificada la Propuesta de Resolución citada y conferido trámite de audiencia a la mercantil expedientada, no se han formulado por la misma alegaciones en contra de aquélla, según consta en la Diligencia elaborada al efecto desde la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica municipal de fecha 16 de abril de 2024, en la que consta que:

"(...) Igualmente dejo constancia de que durante el plazo de DIEZ DIAS conferido a la citada sociedad para la formulación de alegaciones en oposición a la citada "Propuesta de Resolución", computado del 13 al 26 de marzo de 2024, ambos inclusive, nada se ha alegado en defensa de sus intereses, si bien consta que con fecha 13 de marzo de 2024 se procedió al ingreso voluntario del importe de 54,00 Euros".

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERO.- En la Propuesta de Resolución de este expediente, de una parte se proponía, tener por acreditada la comisión de una infracción administrativa tipificada y calificada de leve en el artículo 46.2) de la todavía vigente Ordenanza reguladora para la protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Pájara, y de otra se ofrecía la posibilidad de resolver el procedimiento si se reconociera la responsabilidad y se procediese al pago voluntario por el responsable, pudiéndose además acogerse a las reducciones previstas por el art. 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Establece el citado art. 85 en su apdo. 1º que: "Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda".

Pues bien, según también se ha anticipado en el Antecedente Segundo, por parte de la mercantil expedientada se ha procedido al abono voluntario de la sanción con las reducciones señaladas al efecto, y se ha hecho en la cuenta bancaria del Ayuntamiento, dentro del plazo conferido al efecto y haciéndose referencia expresa al expediente sancionador SR/11/2023, circunstancias de las que se deduce que el infractor ha reconocido su responsabilidad.

En atención a lo anterior y de acuerdo con lo establecido por el art. 85 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP, procede resolver el procedimiento sancionador declarándose la terminación del mismo con la imposición de multa por importe de noventa euros, (90.-€), importe que, una vez aplicadas las reducciones previstas por el citado artículo, se reduciría, tal y como se indicaba en la Propuesta remitida, a los cincuenta y cuatro euros, (54.-€), que han sido objeto de abono voluntario por "Meeting Point Hotelmanagement Canaries, S.L.".



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDO.- La competencia para la adopción del Acuerdo finalizador de este expediente la ostenta por delegación la Junta de Gobierno Local, por mor de lo dispuesto en el Decreto 3322/2023, de 23 de junio, BOP núm. 79, de 30 de junio de 2023, que en su parte dispositiva 3.6 atribuye a este Órgano “La adopción de los acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades de policía y sancionadora en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos y que no sean competencia del Pleno de la Corporación”.

En virtud de todo lo anterior, formulo la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

Primero.- Declarar la terminación del procedimiento sancionador con referencia 11/SR/2023, de acuerdo con lo previsto en el art. 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con imposición de sanción pecuniaria de 90 euros, importe al que una vez aplicadas las reducciones previstas en el citado artículo, se reduce a los 54 euros que ya han sido objeto de abono voluntario por “Meeting Point Hotelmanagement Canaries, S.L.”.

Este es mi Informe que someto a otros mejor fundados en Derecho, que firmo en Pájara en la fecha de la firma digital.”

Advertido error en la propuesta de resolución elevada a la Junta de Gobierno Local por parte del instructor del expediente, en la se observa que falta la inclusión del apartado relativo a la notificación del archivo de las actuaciones, procediéndose por parte del órgano colegiado su inclusión como propuesta de acuerdo.

Hechos los citados cambios y 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 la terminación del procedimiento sancionador con referencia 11/SR/2023, de acuerdo con lo previsto en el art. 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con imposición de sanción pecuniaria de 90 euros, importe al que una vez aplicadas las reducciones previstas en el citado artículo, se reduce a los 54 euros que ya han sido objeto de abono voluntario por “Meeting Point Hotelmanagement Canaries, S.L.”.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la interesada con expresión de los recursos que procedan.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

No se formularon.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 ocho horas y cuarenta y cinco minutos, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.