



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EL DÍA 27 DE ENERO DE 2025**

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez
Raimundo Dacosta Calviño
Lucía Darriba Folgueira

AUSENTES

Kathaisa Rodríguez Pérez
Raquel Acosta Santana
José Manuel Díaz Rodríguez

SECRETARIA

Claudia Ravetllat Vergés

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día veintisiete de enero de dos mil veinticinco, 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 en Funciones nº 291/2025, de 23 de enero.

Actúa de Secretaria, la Vicesecretaria de la Corporación, doña Claudia Ravetllat Vergés, 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.

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

Se trae para su aprobación el borrador del acta correspondiente a la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 13 de enero de 2025, de carácter ordinario.

Formulada por la Presidencia la pregunta de si algún miembro de la Corporación tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión, y



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada de conformidad con el artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

No se formularon.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO MODIFICADO PARA EDIFICIOS COMERCIALES TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE "INVERGAVIA 2002, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (14/2012 LUM)

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:

“M^a Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

REFERENCIA: 14/2012 LUM

ASUNTO: Solicitud de licencia a un reformado de proyecto básico de las obras de dos edificios comerciales, con 5 locales y 4 sótanos de almacenaje, que cuenta con licencia urbanística.

EMPLAZAMIENTO: C/ San Juan, nº 5, C/ Falúa, Barranco y Pasaje Peatonal, Polígono 45 del Casco Urbano de Morro Jable, T.M. Pájara. Agrupación de las Parcelas catastrales nº 3828901ES6032N0001HS y 3828902ES6032N0001WS.

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO: Urbano Consolidado.

SOLICITANTE: INVERGRAVIA 2002 S.L.

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *Plan General de Ordenación Urbana de Pájara y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación. Modificación Menor B del PGO.*
-

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 la entidad Invergravia 2002 S.L. cuyo objeto es la solicitud de reformado de proyecto básico de dos edificios comerciales con 5 locales y 4 sótanos de almacenaje en la calle San Juan, nº 5, calle Falúa, Barranco y Pasaje Peatonal, Polígono 45 del Casco Urbano de Morro Jable, agrupación de las parcelas catastrales nº 3828901ES6032N0001HS y 3828902ES6032N0001WS, en este término municipal.

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 adecúa 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 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

“A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos 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.

B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. 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

D. 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.

E. 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.

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

F. 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 Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

G. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.”

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico FAVORABLE al otorgamiento de la licencia emitido el 11 de noviembre de 2024 suscrito por el técnico municipal D. José María Fernández Muñoz en el que se concluye lo siguiente:

“Conclusión

1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, el proyecto, junto con su documentación complementaria, cumple con la normativa urbanística de aplicación, y desde esta oficina técnica se informa **favorablemente** la concesión de la licencia para el reformado de Proyecto básico de dos edificios comerciales, con 5 locales y 4 sótanos de almacenaje debiéndose modificar los datos de la licencia, según lo que se indica en el anexo al presente informe. El proyecto presentado es básico, no apto para el inicio de las obras planteadas en la reforma, por lo que la licencia debe quedar condicionada a la presentación del correspondiente proyecto de ejecución modificado, que deberá tener en consideración e cumplimiento de las siguientes cuestiones, no sustanciales y subsanables con la presentación del mismo:

a) Se debe tener en consideración que las **placas solares y depósitos de agua** caliente no pueden ser visibles desde el entorno, debiendo quedar integradas estéticamente con la edificación, reduciendo su inclinación.

b) Los acabados de **fachada** y carpinterías deberán estar en consonancia con la estética del entorno del casco antiguo de Morro Jable.

c) Se deberá tener especial cuidado en que los accesos a cada uno de los locales disponga de las cualidades necesarias para al cumplimiento de la **normativa vigente de accesibilidad**.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

d) Deberá aclararse la discrepancia entre el **presupuesto** del reformado y del proyecto de ejecución, indicando en el proyecto de ejecución reformado el importe real de las obras que se ejecutan, de acuerdo a precios de mercado.

Las reformas planteadas afectan exclusivamente a la cubierta y algún hueco de fachada del edificio, que actualmente se encuentra en construcción, habiéndose presentado en diciembre de 2023 la comunicación de continuación de las obras (ya iniciadas con el movimiento de tierra), y el proyecto de ejecución, por lo que se informa **favorablemente** la autorización de inicio de obras solicitada, conforme al proyecto de ejecución presentado anteriormente, que debe ser corregido según las modificaciones planteadas en el proyecto básico ahora presentado, proponiéndose el plazo para la presentación del reformado de proyecto de ejecución de dos meses y de terminación de un año desde la notificación del acuerdo, según lo que solicita el promotor.

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

1) Aportación de **informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración**. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara. Al ser locales de uso terciario, en caso de desarrollarse actividades que lo precisen, deberán disponerse separadores de grasas previamente a la acometida al alcantarillado.

2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se **complete o reponga la urbanización que los afecte** y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera.

Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público. Se deberá tener especial cuidado en que los accesos a cada uno de los locales disponga de las cualidades necesarias para al **cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad**.

3) Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente."

QUINTA.- Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

SEXTA.- La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

SÉPTIMA.- 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, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

CONCLUSIÓN: Considerando lo dispuesto en el informe técnico obrante en el presente expediente se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística para reformado de proyecto básico de dos edificios comerciales con 5 locales y 4 sótanos de almacenaje en la calle



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

San Juan, nº 5, calle Falúa, Barranco y Pasaje Peatonal, Polígono 45 del Casco Urbano de Morro Jable, agrupación de las Parcelas catastrales nº 3828901ES6032N0001HS y 3828902ES6032N0001WS, en este término municipal, quedando condicionada la autorización de inicio de obras a la presentación del proyecto de ejecución modificado que deberá tener en consideración el cumplimiento de las cuestiones no sustanciales y subsanables determinadas en el informe del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) emitido el 11 de noviembre de 2024.

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,

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a la entidad Invergravia 2002, S.L. para reformado de proyecto básico de dos edificios comerciales con 5 locales y 4 sótanos de almacenaje en la calle San Juan, nº 5, calle Falúa, Barranco y Pasaje Peatonal, Polígono 45 del Casco Urbano de Morro Jable, agrupación de las Parcelas catastrales nº 3828901ES6032N0001HS y 3828902ES6032N0001WS, en este término municipal, quedando condicionada la autorización de inicio de obras a la presentación del proyecto de ejecución modificado que deberá tener en consideración el cumplimiento de las cuestiones no sustanciales y subsanables indicadas en el informe del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) emitido el 11 de noviembre de 2024, cuya transcripción es la siguiente:

“a) Se debe tener en consideración que las **placas solares y depósitos de agua** caliente no pueden ser visibles desde el entorno, debiendo quedar integradas estéticamente con la edificación, reduciendo su inclinación.

b) Los acabados de **fachada** y carpinterías deberán estar en consonancia con la estética del entorno del casco antiguo de Morro Jable.

c) Se deberá tener especial cuidado en que los accesos a cada uno de los locales disponga de las cualidades necesarias para al cumplimiento de la **normativa vigente de accesibilidad**.

d) Deberá aclararse la discrepancia entre el **presupuesto** del reformado y del proyecto de ejecución, indicando en el proyecto de ejecución reformado el importe real de las obras que se ejecutan, de acuerdo a precios de mercado.

Las reformas planteadas afectan exclusivamente a la cubierta y algún hueco de fachada del edificio, que actualmente se encuentra en construcción, habiéndose presentado en diciembre de 2023 la comunicación de continuación de las obras (ya iniciadas con el movimiento de tierra), y el proyecto de ejecución, por lo que se informa **favorablemente** la autorización de inicio de obras solicitada, conforme al proyecto de ejecución presentado anteriormente, que debe ser corregido según las modificaciones planteadas en el proyecto básico ahora presentado, proponiéndose el plazo para la presentación del reformado de proyecto de ejecución de dos meses y de terminación de un año desde la notificación del acuerdo, según lo que solicita el promotor.”

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.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

TERCERO.- 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 anexo o documento reformado del proyecto de ejecución 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.

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 explice los motivos que la justifican.

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva así como la indicada en el informe del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) suscrito el 11 de noviembre de 2024.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada con expresión de los recursos que procedan.

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 Invergravia 2002, S.L. para reformado de proyecto básico de dos edificios comerciales con 5 locales y 4 sótanos de almacenaje en la calle San Juan, nº 5, calle Falúa, Barranco y Pasaje Peatonal, Polígono 45 del Casco Urbano de Morro Jable, agrupación de las Parcelas catastrales nº 3828901ES6032N0001HS y 3828902ES6032N0001WS, en este término municipal, quedando condicionada la autorización de inicio de obras a la presentación del proyecto de ejecución modificado que deberá tener en consideración el cumplimiento de las cuestiones no sustanciales y subsanables indicadas en el informe



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) emitido el 11 de noviembre de 2024, cuya transcripción es la siguiente:

- “a) Se debe tener en consideración que las **placas solares y depósitos de agua caliente** no pueden ser visibles desde el entorno, debiendo quedar integradas estéticamente con la edificación, reduciendo su inclinación.
- b) Los acabados de **fachada** y carpinterías deberán estar en consonancia con la estética del entorno del casco antiguo de Morro Jable.
- c) Se deberá tener especial cuidado en que los accesos a cada uno de los locales disponga de las cualidades necesarias para al cumplimiento de la **normativa vigente de accesibilidad**.
- d) Deberá aclararse la discrepancia entre el **presupuesto** del reformado y del proyecto de ejecución, indicando en el proyecto de ejecución reformado el importe real de las obras que se ejecutan, de acuerdo a precios de mercado.

Las reformas planteadas afectan exclusivamente a la cubierta y algún hueco de fachada del edificio, que actualmente se encuentra en construcción, habiéndose presentado en diciembre de 2023 la comunicación de continuación de las obras (ya iniciadas con el movimiento de tierra), y el proyecto de ejecución, por lo que se informa **favorablemente** la autorización de inicio de obras solicitada, conforme al proyecto de ejecución presentado anteriormente, que debe ser corregido según las modificaciones planteadas en el proyecto básico ahora presentado, proponiéndose el plazo para la presentación del reformado de proyecto de ejecución de dos meses y de terminación de un año desde la notificación del acuerdo, según lo que solicita el promotor.”

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.

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.

TERCERO.- 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 anexo o documento reformado del proyecto de ejecución 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 explice los motivos que la justifican.

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva así como la indicada en el informe del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) suscrito el 11 de noviembre de 2024.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada con expresión de los recursos que procedan.

3.2.- LICENCIA URBANISTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y RENOVACIÓN DEL HOTEL IBEROSTAR PARK TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD "PAJARA INVERSIONES, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (14/96 LUM)

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:

“María Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

SOLICITANTE: “Pájara Inversiones, S.L.”.

ASUNTO: Solicitud de licencia para proyecto básico de reforma y renovación del Hotel Iberostar Gaviotas Park.

SITUACIÓN: Parcela S (antiguas parcelas P-2 y P-4), Polígono C-5 del Área de Planeamiento Diferenciado APD-1, “Las Gaviotas”. Parcela catastral nº 7035008ES6073N0001KX. TM. Pájara.

REFERENCIA: 14/96 L.U.M.

NORMATIVA APLICABLE:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Ley de Turismo de Canarias 7/1995, de 6 de abril, modificada por la Ley 14/2009 de 30 de diciembre.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y su Reglamento aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.
- DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura), publicado en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 139, el día 20 de Julio de 2015
- Planeamiento municipal.
- Demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación

ANTECEDENTES:

PRIMERO- Mediante solicitud formulada por la representación de la entidad mercantil "Pájara Inversiones, S.L." de fecha 10 de mayo de 2021 (R.E. n° 7.951, 7.953 y 7.954) y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, se solicita la obtención de licencia para proyecto básico de reforma y renovación del Hotel Iberostar Gaviotas Park, cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactado por el arquitecto Magued Fathy El Sayed Quintero (n° coleg. 1652), que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechado el 2 de marzo de 2020.

A) - El Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n° 82, de 22 de junio de 2007, establece para la parcela donde se sitúa el proyecto la clasificación de Suelo Urbano Residencial Turístico. **En dicho documento se incluye la parcela de proyecto en un área que ostenta la calificación de Urbano – Residencial- Turístico, en el Polígono C-5 del Área de Planeamiento Diferenciado APD-1, "Las Gaviotas".**

B)- Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 23 de mayo de 1995 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle y Parcelación del Polígono C-5 del Área de Planeamiento Diferenciado APD-1 de "Las Gaviotas".

Posteriormente, por acuerdo del Pleno municipal de fecha 23 de julio de 1999 (BOP 20 de agosto), se aprueba definitivamente una Modificación de éste Estudio de Detalle del Polígono C-5, donde se configura la parcela donde se sitúa el proyecto de referencia.

- Por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 4 de noviembre de 1999, fue concedida licencia urbanística al proyecto básico de hotel en la Parcela S (antiguas parcelas P-2 y P-4), Polígono C-5 del Área de Planeamiento Diferenciado APD-1, "Las Gaviotas".

- Con fecha 11 de febrero de 2004 se solicita, por la empresa promotora de las obras, entonces Vinamar, S.A., la autorización para el inicio de las obras correspondientes al hotel situado en la parcela de referencia, que no fue resuelta por el Ayuntamiento. Se aportó resolución del consejero delegado de Turismo del Cabildo Insular de fecha 22 de enero de 2003, por la que se concede autorización previa al proyecto de actividad turística de HOTEL-APARTAMENTO de 4* situado en la urbanización Las Gaviotas con capacidad para 206 unidades y 444 plazas alojativas fijas. En dicha autorización previa se calificaba al establecimiento como existente, a la hora de aplicación de la Ley 6/2001, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Turismo de Canarias.

- Con fecha 27 de octubre de 2005 y 17 de mayo de 2007 el promotor solicita la licencia de primera ocupación del hotel, presentando los certificados finales de obra correspondientes y un



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

reformado de proyecto que define las obras realmente ejecutadas. El Ayuntamiento no dio contestación a dicha solicitud.

- Por Decreto de la Alcaldía nº 350/2021, de 26 de enero de 2021, el Ayuntamiento acuerda Requerir a la entidad mercantil "Pájara Inversiones, S.L.", previamente a la resolución definitiva de su solicitud de Licencia urbanística para proyecto básico de reforma y renovación del Hotel "Iberostar Gaviotas Park", la presentación de la documentación reseñada conforme a lo citado en el informe técnico de fecha 21 de enero de 2021.

C) - El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM). La parcela donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de las mismas y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM. El Plan de Modernización, Mejora e incremento de calidad de la oferta turística del ámbito turístico de Morro Jable (PMM de Morro Jable), ha modificado las determinaciones del PGO, facilitando la renovación de los establecimientos, con el incremento de edificabilidad, incremento de ocupación de parcela, de ocupación en 4ª y 5ª planta y ajuste de los usos turísticos admitidos por las ordenanzas F, Semiintensiva y Extensiva. Estas modificaciones podrían permitir el ajuste del edificio existente a la ordenación vigente derivada del PMM.

SEGUNDO.- El proyecto presentado describe el estado actual de la edificación y diversas reformas a realizar en la misma, ajustando el conjunto a la legalidad urbanística con la aplicación del PMM de Morro Jable. Estas reformas suponen la legalización de la edificación existente y la reforma del edificio con un incremento de edificabilidad respecto al proyecto autorizado inicialmente, que supera la edificabilidad reconocida anteriormente, siendo necesario utilizar el incremento de edificabilidad que permite el PMM, a través de una actuación de dotación. El nuevo proyecto solicita un incremento de 44 unidades (de 444 existentes a 488) incrementando la edificabilidad en 3.509,85 m2 siendo este incremento compatible con las posibilidades de ampliación que otorga la ordenación del PMM.

TERCERO.- Una vez emitidos los informes técnico y jurídico correspondientes consta notificación practicada a la entidad interesada el 23 de febrero de 2022 del Decreto 1532/2022, de 18 de febrero, cuya propuesta de resolución es la siguiente:

"Primero.- Requerir a la entidad mercantil "Pájara Inversiones, S.L.", en su condición de solicitante de Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y renovación del complejo hotelero "Iberostar Gaviotas Park", situado en la parcela S (Antiguas parcelas P-2 y P-4) del Polígono C-5 del APD-1 "Las Gaviotas", en este Término Municipal, referencia catastral 7035008ES6073N0001KX, otorgándole para ello un plazo de tres meses desde la notificación de la presente resolución, prorrogable a solicitud de la sociedad interesada, para que se proceda a la aportación/subsanación de las siguientes deficiencias de carácter subsanable:

- Habrá de aportarse la siguiente documentación:

A) Respecto al proyecto se procederá a la presentación de reformado de proyecto que corrija o subsane las siguientes deficiencias indicadas en el informe emitido por el técnico municipal:

Presentación de reformado de proyecto básico que corrija o subsane las deficiencias indicadas en el apartado 4 de consideraciones del presente informe, indicando el cómputo de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

edificabilidad que se ha indicado, o modificaciones de proyecto para justificar otro, siguiendo los criterios indicados.

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, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios y visados por el Colegio Profesional correspondiente. Deberá contener la justificación de toda la normativa técnica de aplicación y subsanarse los siguientes reparos:

- *El aparcamiento no ha sido completamente definido en su diseño, (cotas, rasantes, circulaciones, accesos...). Aunque sí se aporta nota simple registral que acredita la titularidad de la parcela verde privada y se ha ajustado la actuación para no afectar a la parcela comercial.*
- *Se corrigen las deficiencias indicadas respecto a Accesibilidad y habitabilidad, si bien el proyecto de ejecución deberá concretar el diseño de los elementos necesarios para el cumplimiento de la norma.*
- *Respecto al cumplimiento del DB-SI, y demás cuestiones indicadas en el informe técnico previo, se ha incorporado justificación complementaria, no obstante, se indican las siguientes cuestiones a tener en cuenta cuando se presente el proyecto de ejecución:*
 - *En proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico, debe justificarse a aplicación del DB-SI para no instalar rociadores que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m², parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada y el cumplimiento del CTE a nivel de ejecución.*
 - *Debe indicarse la posición y características de los Hidrantes. La red municipal no se encuentra preparada para garantizar la presión mínima que requiere el CTE DB-SI para dichos elementos, por lo que deberán disponerse en proyecto las instalaciones necesarias para garantizar dicha presión.*
 - *En el proyecto de ejecución debe describirse la cubierta y la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.*
 - *Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de ventilación y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican las normas urbanísticas del PGO vigente.*
 - *Debe garantizarse un almacenamiento de agua potable de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.*
 - *La red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa, y disponer arquetas separadoras de grasas en los puntos necesarios en el interior de*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.

- *Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las medidas ambientales del PMM, Art. 24 y siguientes.*
- *La parcela de espacios libres privados debe ser acondicionada como tal en su totalidad, con un tratamiento adecuado.*

- *Respecto a la dotación de aparcamientos, aunque el Art. 15.5 del PMM excluye del cumplimiento de la exigencia de aparcamiento que establece el PGO, para las actuaciones de renovación edificatoria como la definida en proyecto, en cumplimiento del Reglamento de Estándares turísticos exige la dotación de una plaza cada 3 unidades alojativas, siendo necesario 80 plazas, 24 más que las previstas en proyecto. No obstante, si la autorización sectorial de turismo lo permite, podría aplicarse la disposición del PMM indicada. El proyecto indica que se solicitará dispensa de esta dotación ante el Gobierno de Canarias.*
- *Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.*

B) Deberá presentarse propuesta para la gestión de la actuación con el convenio que corresponda para facilitar la gestión, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/2017 (art. 308) y Decreto 183/2018 (art. 124). Dicha propuesta deberá incluir:

- *Acreditación de la titularidad de los propietarios afectados por la actuación y propuesta de equidistribución, si procede.*
- *Valoración de la monetización del aprovechamiento medio. Deberá acompañarse un informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su certificación. La valoración se realizará de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya.*
- *En el supuesto que la iniciativa la asuma una empresa, entidad o asociación que aporte los fondos precisos, la actuación en el medio urbano podrá ser tramitada directamente por dicha entidad siempre y cuando esté avalada por todos los propietarios mediante el oportuno contrato suscrito entre dicha entidad y los propietarios, aportando la empresa, entidad o asociación los documentos que exige el Art. 126 del Decreto 183/2018.*

C) Deberá aportarse Autorización sectorial previa de turismo emitida por el Cabildo Insular, para el proyecto presentado, considerando el incremento de plazas alojativas. Si no se prevé otra solución en el proyecto para la infradotación de aparcamientos, la autorización deberá contemplar la dispensa correspondiente para incumplir este estándar turístico



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

D) Se deberá acreditar la disposición de los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales para la parcela, con certificados de las empresas suministradoras, debidamente acreditadas para la prestación de los mismos.

Segundo.- Suspender el plazo para resolver el presente procedimiento de otorgamiento de Licencia Urbanística hasta la presentación por la sociedad interesada de la documentación requerida, así como por el tiempo que medie entre la petición de informes a otras Administraciones y su recepción, en cualquier caso por un plazo máximo de tres meses.

Tercero.- Notificar la presente resolución a la entidad mercantil “Pájara Inversiones, S.L.”, con ofrecimiento a la misma del régimen de recursos administrativos procedente.

CUARTO.- El 9 de septiembre de 2022 con R.E. 13217/2022 se presenta por la representación de la entidad Pájara Inversiones S.L. subsanación de deficiencias de Proyecto básico de Reforma y Legalización del Hotel Iberostar Gaviotas Park, presentándose además Informe Favorable del Cabildo en cuya Resolución con número CAB/2022/6003 de 16 de agosto de 2022 se hace constar lo siguiente:

(...) **“Disposición Final Primera, artículo 7, apartado a, Decreto 142/2010** cita textualmente: “Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificarse. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental.”

Al tratarse de 240 unidad de alojamiento, se hace necesario 80 plazas de garajes, de las cuales y conforme al artículo 18 “Aparcamiento” de Decreto 227/1997 Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras, 5 serán adaptadas para minusválidos, no obstante el CTE en documento básico SUA-9 establece que para un total de más de 240 unidades alojativas se hace necesario 8 plazas accesibles, por lo tanto se deberá disponer de 80 plazas ocho de las cuales deben ser adaptadas.

Según planos adjuntos cuenta con 42 plazas disponibles, 6 de ellas adaptadas. Se deberá solicitar una dispensa como se indica en la memoria del proyecto de cara al proyecto de ejecución. (...)

RESUELVO

“Primero: Conceder la autorización administrativa previa al proyecto de rehabilitación del establecimiento alojativo hotelero denominado “IBEROSTAR PARK”, autorizado con signatura H-35-2-0000070, con categoría de cuatro (4) estrellas y ahora con 240 unidades alojativas que se corresponden con 488 plazas, sito en la Urb. Las Gaviotas, C/ Pasaje Playas, nº 2, T.M. de Pájara, a favor de la sociedad denominada PÁJARA INVERSIONES S.L., por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

El proyecto le da derecho a la materialización de 222 plazas. Teniendo en cuenta que 44 de estas plazas están incluidas en el proyecto de rehabilitación, 178 plazas se inscribirán en el Registro General de plazas alojativas.

Segundo: El interesado viene obligado a notificar al Servicio de Turismo de este Cabildo la completa ejecución del proyecto aprobado.

Tercero: Inscribir la presente resolución en el Registro General Turístico.

Cuarto: Notificar la presente resolución al interesado y al Ayuntamiento de Pájara, a los efectos oportunos.”

QUINTO.- Mediante Decreto nº 6342/2023, de 20 de diciembre del titular del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil se resuelve:

“Primero.- Requerir a la entidad “Pájara Inversiones S.L.” otorgándole para ello un plazo de tres meses desde la notificación de la presente resolución, prorrogable a solicitud de la sociedad



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

interesada para que se proceda a la corrección de las siguientes deficiencias de carácter subsanable:

1.- Deberá presentar propuesta para la gestión de la actuación con el convenio que corresponda para facilitar la gestión, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/2017 (art. 308) y Decreto 183/2018 (art. 124). Dicha propuesta deberá incluir:

Acreditación de la titularidad de los propietarios afectados por la actuación y propuesta de equidistribución, si procede.

Valoración de la monetización del aprovechamiento medio. Deberá acompañarse un informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su certificación. La valoración se realizará de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya.

En el supuesto que la iniciativa la asuma una empresa, entidad o asociación que aporte los fondos precisos, la actuación en el medio urbano podrá ser tramitada directamente por dicha entidad siempre y cuando esté avalada por todos los propietarios mediante el oportuno contrato suscrito entre dicha entidad y los propietarios, aportando la empresa, entidad o asociación los documentos que exige el Art. 126 del Decreto 183/2018.

2.- Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, se deberá acreditar la suficiencia de los servicios urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documentado suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo.

3.- El proyecto de ejecución que se presente deberá contener la justificación de toda la normativa técnica de aplicación y subsanar los reparos indicados en el informe de 21 de noviembre de 2022 y transcritos en la consideración jurídica sexta de este informe.

Segundo.- Suspender el plazo para resolver el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta la presentación por el interesado de la documentación requerida, así como por el tiempo que medie entre la petición de informes a otras administraciones y su recepción, en cualquier caso por un plazo máximo de tres meses.

SEXTO.- Consta suscrito Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Pájara y la Propiedad del Hotel Iberostar Playa Gaviotas Park y aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 18 de julio de 2024, no habiéndose presentado alegaciones contra el mismo durante el plazo correspondiente de información pública. En el citado Convenio se recogen las siguientes cuantías que fueron informadas positivamente por los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente de su razón:

- Valor de la monetización de la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por la actuación de dotación de 205.568,70 euros.

- Valor de monetización e las cesiones de suelo dotacional por la actuación de dotación de 578.357,13 euros

SÉPTIMO.- El 9 de octubre del 2024 constan realizados los ingresos derivados del Convenio citado por la entidad Pájara Inversiones S.L. al Ayuntamiento de Pájara.

OCTAVO.- Una vez presentado reformado del proyecto con fecha 19 de diciembre de 2024 se emite informe por el arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) **FAVORABLE CONDICIONADO** al proyecto básico de reforma y renovación del Hotel Iberostar Gaviotas Park.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- De conformidad con el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias están sometidos a previa licencia urbanística las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

SEGUNDA.- El objeto del presente informe es dar cumplimiento al artículo 342.3 de la L4/17 que establece que 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.

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 ésta 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.- 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

CUARTA.- 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:

“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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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: ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos (art. 17 Decreto 182/2018, de 26 de diciembre)

La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y congruente con lo solicitado y contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) *Desestimación de la solicitud, en el supuesto previsto en el artículo 15.3 del presente reglamento.*
- b) *Estimación, cuando la actuación urbanística objeto de la licencia se adecúe totalmente a la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de verificación preceptiva, sin perjuicio de que impongan al titular requisitos y condiciones legales que deban cumplirse a lo largo de su ejecución.*
- c) *Estimación condicionada suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia. La resolución estimatoria condicionada deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento.*
- d) *Denegación, cuando la actuación urbanística objeto de la solicitud contravenga la legalidad urbanística o no se haya producido la subsanación por la persona interesada pese a ser requerida para ello en trámite distinto al previsto en el artículo 15.3.*

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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”

QUINTA.- En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley:

SEXTA.- Con fecha 19 de diciembre de 2024 se emite informe FAVORABLE CONDICIONADO por el arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz), en cuya conclusión consta textualmente lo siguiente:

(...) Consideraciones

1.- Por acuerdo plenario de 18 de julio de 2024, se aprueba definitivamente el “Convenio Urbanístico entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pájara y la propiedad del Hotel Iberostar Playa Gaviotas Park” a suscribir con la representación de la entidad “Pájara Inversiones S.L.U.”.

Se entiende que dicho convenio da cumplimiento a la gestión de la actuación y concreta la cesión de dotaciones y participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas, según define el PMM y la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, así como concreta la monetarización de las mismas, para viabilizar la concesión de licencia de la actuación de dotación y renovación edificatoria turística del complejo.

2.- Según se indicó en los informes previos, el proyecto presentado describe el estado actual de la edificación y diversas reformas a realizar en la misma, ajustando el conjunto a la legalidad urbanística con la aplicación del PMM de Morro Jable. Estas reformas suponen la legalización de la edificación existente y la reforma del edificio con un incremento de edificabilidad respecto al proyecto autorizado inicialmente, que supera la edificabilidad reconocida anteriormente, siendo necesario utilizar el incremento de edificabilidad que permite el PMM, a través de una actuación de dotación.(...)

“Conclusión

1.- El proyecto presentado supone la materialización de una Actuación en el Medio Urbano, en la modalidad de actuación de dotación y renovación edificatoria turística, en el marco del PMM de Morro Jable, habiéndose suscrito el convenio de gestión en que se formaliza la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico, convenio aprobado por el Pleno municipal de 18 de julio de 2024, debiéndose verificar jurídicamente su firmeza en vía administrativa y el cumplimiento del mismo, para viabilizar la concesión de licencia al proyecto básico.

2.- El reformado de proyecto presentado, ha subsanado la mayor parte de las cuestiones requeridas, aunque aún existen deficiencias en la justificación de las cuestiones técnicas que se han indicado en el apartado de consideraciones, que se consideran de escasa entidad y de carácter subsanable con la presentación del proyecto de ejecución.

Por tanto, una vez informado favorablemente a nivel jurídico, desde ésta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia urbanística al proyecto básico presentado, condicionada a la presentación del proyecto de ejecución, que desarrolle el proyecto básico siendo fiel reflejo del mismo, donde justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación y donde se aclaren, subsanen o se dé cumplimiento a las siguientes cuestiones, no siendo posible el comienzo de las obras hasta la presentación del mismo. Dicho proyecto debe estar debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes:

- a) El **aparcamiento** deberá estar completamente definido, con 80 plazas, describiendo de forma completa su ejecución, cumpliendo con las dimensiones necesarias y las pendientes



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

máximas del 6%, que exige el DB-SUA, dimensionando adecuadamente los movimientos de tierra y contenciones sin afectar al camino colindante al cauce del Barranco cercano, ni a la servidumbre de protección de dicho barranco. En caso de que las obras afecten a la servidumbre del barranco se deberá obtener informe favorable del Consejo Insular de Aguas.

- b) Aunque en la memoria del proyecto básico se justifica el cumplimiento de la normativa de **accesibilidad** canaria y CTE a nivel de proyecto básico, el proyecto de ejecución debe definir detalles importantes para el completo y correcto cumplimiento de la norma: definición de pendientes, dobles pasamanos adaptados para las rampas y escaleras de recorridos accesibles y practicables, detalles de colocación de elementos accesibles, inodoros de altura adecuada con barras de apoyo, lavabos, espejos, apertura de puertas en sentido correcto, señalización accesible y táctil, recorridos de evacuación adaptados, botoneras, alarmas, mobiliario adaptado, dimensiones de cabina de ascensor adaptadas, cocina, mostradores,... La piscina pública debe disponer alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. En caso de que la adaptación de algún elemento del edificio existente no sea posible, se deberá justificar expresamente que no es posible un ajuste razonable tal como se define en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se debe indicar recorrido accesible desde la acera pública hasta todos los elementos de uso público y habitaciones accesibles.

Deberá atenderse al cumplimiento de la normativa de accesibilidad estatal: **Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.**

Disposición final quinta. Aplicación obligatoria de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones que se aprueban en virtud del presente real decreto serán obligatorias a partir del día **1 de enero de 2010** para los espacios públicos urbanizados nuevos y para los edificios nuevos, así como para las **obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes, y a partir del día 1 de enero de 2019 para todos aquellos espacios públicos urbanizados y edificios existentes que sean susceptibles de ajustes razonables.**

Orden **TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

El RDL 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en su disposición adicional 3ª respecto a la Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, indica:

"Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

....



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones: Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010. Espacios y **edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010**, que sean susceptibles de ajustes razonables: **4 de diciembre de 2017**.”.

c) Respecto al cumplimiento del **DB-SI**, y demás cuestiones indicadas en el informe técnico previo, se ha incorporado justificación complementaria, no obstante, se indican las siguientes cuestiones a tener en cuenta cuando se presente el proyecto de ejecución:

- En proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico, debe justificarse a aplicación del DB-SI para no instalar **rociadores** que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m², parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada y el cumplimiento del CTE a nivel de ejecución.
- Debe indicarse la posición y características de los **Hidrantés**. Se desconoce si la red general de abastecimiento se encuentra preparada para garantizar la presión mínima que requiere el CTE DB-SI para dichos elementos, por lo que deberán disponerse en proyecto las instalaciones necesarias para garantizar dicha presión.
- En el proyecto de ejecución debe describirse la **cubierta**, con los elementos situados por encima de la altura de cornisa cumpliendo con el Art- 8.6.8 de las normas urbanísticas del PGO, y la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.

d) Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de **ventilación** y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican la normas urbanísticas del PGO vigente.

e) Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.

f) La **red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa**, y disponer **arquetas separadoras de grasas** en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.

g) Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM**, Art. 24 y siguientes.

- La **parcela de espacios libres privados** debe ser acondicionada como tal en su totalidad, con un tratamiento adecuado, integrando la zona de aparcamiento con vegetación.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- h) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la **acreditación de contratación de dirección de obra** de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.
- i) Con la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, se deberá acreditar la **suficiencia de los servicios** urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documentado suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación previa al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados en la licencia.
- Certificados finales de obra suscritos por el ingeniero director y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, conexión con las redes de saneamiento y demás instalaciones específicas que se realicen.
- Certificados de la empresa suministradora de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para la edificación.”

SÉPTIMA.- El proyecto básico define de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, siendo suficiente una vez conseguido el visado colegial para solicitar la licencia municipal pero insuficiente para llevar a cabo la obra para la cual se requiere el proyecto de ejecución que desarrolle el básico (TS 25-1-88).

El proyecto presentado es básico, si bien, no es 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 que pueda ser autorizado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.

OCTAVA.- Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

NOVENA.- La concesión de Licencia Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente tasa por concesión de licencias urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

DÉCIMA.- 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, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

CONCLUSIÓN:

Tal y como es requerido, consta aprobado siendo firme en vía administrativa el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Pájara y la Propiedad del Hotel Iberostar Playa Gaviotas Park aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 18 de junio de 2024. Asimismo constan abonados los importes de monetización de las cesiones obligatorias y plusvalías en fecha 11 de octubre de 2024.

En informe emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) emitido el 5 de enero de 2024 se hace constar que para la materialización del proyecto de renovación edificatoria del complejo hotelero ya existente no se considera necesaria, en principio, obras de reurbanización del polígono C-5 que ya fue considerado como suelo Urbano Consolidado por el Plan de Modernización y Mejora del Incremento de la competitividad de Morro Jable por disponer de urbanización y edificación ejecutada, no procediendo por tanto la prestación de avales, sin perjuicio de que a la presentación del proyecto de ejecución se considere necesaria la ejecución de alguna actuación puntual.

Asimismo, en el citado informe se determina que la propuesta de convenio aportado se ajusta a la actuación sobre el medio urbano de dotación propuesta con el proyecto básico informado previamente y realiza una adecuada propuesta de valoración de la monetización de las cesiones obligatorias que exige el Plan de Modernización y Mejora del Incremento de la competitividad de Morro Jable (PMM).

Figura como titular único del pleno dominio de la finca objeto de actuación la entidad "Pájara Inversiones S.L." mediante información del Registro de la Propiedad de Pájara, no siendo necesaria la aportación de un contrato suscrito entre los diferentes propietarios tal y como se le ha requerido a la entidad interesada, pues al tratarse de una propietaria única la actuación puede ser tramitada directamente por dicha entidad propietaria del 100% de la parcela toda vez que al tratarse de una actuación de iniciativa privada el artículo 223.1c) de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias dispone que en el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

En este sentido el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias dispone en su artículo 5.2 "Las actuaciones sobre el medio urbano, dentro de las que se incluye las actuaciones de dotación podrán realizarse mediante los sistemas de ejecución previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y desarrollados en este Reglamento, así como por los procedimientos y modalidades previstas en la legislación de contratos del sector público o de régimen local y, en el caso de unanimidad de todos los propietarios afectados, (o propietario único), por convenio urbanístico.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Por tanto, visto cuanto antecede, se informa FAVORABLE la concesión de la presente licencia CONDICIONADA al cumplimiento de las deficiencias no sustanciales y subsanables indicadas en las conclusiones del informe técnico municipal suscrito el 19 de diciembre de 2024, que deberán ser cumplimentadas a la presentación del proyecto de ejecución.

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, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios, donde se justifique las deficiencias señaladas por el técnico municipal en su informe, y contener la justificación de toda la normativa técnica de aplicación.

A la vista de los informes técnico y jurídico y 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 y 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/20187, de 26 de diciembre.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Conceder a la entidad Pájara Inversiones S.L. licencia urbanística para proyecto básico de reforma y renovación del Hotel Iberostar Gaviotas Park en la Parcela S (antiguas parcelas P-2 y P-4), Polígono C-5 del Área de Planeamiento Diferenciado APD-1, "Las Gaviotas". Parcela catastral nº 7035008ES6073N0001KX. TM. Pájara, condicionada a la presentación del proyecto de ejecución, que desarrolle el proyecto básico siendo fiel reflejo del mismo, donde se justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación así como aclaren, subsanen o se dé cumplimiento a las siguientes cuestiones, no siendo posible el comienzo de las obras hasta la presentación del mismo. Dicho proyecto debe estar debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes, así como acatarse los condicionantes especificados por los Servicios Técnicos Municipales seguidamente reproducidos:

"a) El **aparcamiento** deberá estar completamente definido, con 80 plazas, describiendo de forma completa su ejecución, cumpliendo con las dimensiones necesarias y las pendientes máximas del 6%, que exige el DB-SUA, dimensionando adecuadamente los movimientos de tierra y contenciones sin afectar al camino colindante al cauce del Barranco cercano, ni a la servidumbre de protección de dicho barranco. En caso de que las obras afecten a la servidumbre del barranco se deberá obtener informe favorable del Consejo Insular de Aguas.

b) Aunque en la memoria del proyecto básico se justifica el cumplimiento de la normativa de **accesibilidad** canaria y CTE a nivel de proyecto básico, el proyecto de ejecución debe definir detalles importantes para el completo y correcto cumplimiento de la norma: definición de pendientes, dobles pasamanos adaptados para las rampas y escaleras de recorridos accesibles y practicables, detalles de colocación de elementos accesibles, inodoros de altura adecuada con barras de apoyo, lavabos, espejos, apertura de puertas en sentido correcto, señalización accesible y táctil, recorridos de evacuación adaptados, botoneras, alarmas, mobiliario adaptado, dimensiones de cabina de ascensor adaptadas, cocina, mostradores,.... La piscina pública debe disponer alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. En caso de que la adaptación de algún elemento del edificio existente no sea posible, se deberá justificar expresamente que no es posible un ajuste razonable tal como se define en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se debe indicar recorrido accesible desde la acera pública hasta todos los elementos de uso público y habitaciones accesibles.

Deberá atenderse al cumplimiento de la normativa de accesibilidad estatal: **Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Disposición final quinta. Aplicación obligatoria de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

*Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones que se aprueban en virtud del presente real decreto serán obligatorias a partir del día **1 de enero de 2010** para los espacios públicos urbanizados nuevos y para los edificios nuevos, así como para las **obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes, y a partir del día 1 de enero de 2019 para todos aquellos espacios públicos urbanizados y edificios existentes que sean susceptibles de ajustes razonables.***

*Orden **TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.*

***El RDL 1/2013** de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en su disposición adicional 3ª respecto a la Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, indica:*

"Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

....

*b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones: Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010. Espacios y **edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010**, que sean susceptibles de ajustes razonables: **4 de diciembre de 2017**."*

*c) Respecto al cumplimiento del **DB-SI**, y demás cuestiones indicadas en el informe técnico previo, se ha incorporado justificación complementaria, no obstante, se indican las siguientes cuestiones a tener en cuenta cuando se presente el proyecto de ejecución:*

- En proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico, debe justificarse a aplicación del DB-SI para no instalar **rociadores** que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m², parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada y el cumplimiento del CTE a nivel de ejecución.*
- Debe indicarse la posición y características de los **Hidrantes**. Se desconoce si la red general de abastecimiento se encuentra preparada para garantizar la presión mínima que requiere el CTE DB-SI para dichos elementos, por lo que deberán disponerse en proyecto las instalaciones necesarias para garantizar dicha presión.*
- En el proyecto de ejecución debe describirse la **cubierta**, con los elementos situados por encima de la altura de cornisa cumpliendo con el Art- 8.6.8 de las normas urbanísticas del PGO, y la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.*

*d) Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de **ventilación** y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican la normas urbanísticas del PGO vigente.

e) Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.

f) La **red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa**, y disponer **arquetas separadoras de grasas** en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.

g) Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM**, Art. 24 y siguientes.

- La **parcela de espacios libres privados** debe ser acondicionada como tal en su totalidad, con un tratamiento adecuado, integrando la zona de aparcamiento con vegetación.

h) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la **acreditación de contratación de dirección de obra** de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

i) Con la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, se deberá acreditar la **suficiencia de los servicios** urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documentado suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo.

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación previa al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados en la licencia.
- Certificados finales de obra suscritos por el ingeniero director y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, conexión con las redes de saneamiento y demás instalaciones específicas que se realicen.
- Certificados de la empresa suministradora de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para la edificación.

SEGUNDO.- *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 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.*

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.

TERCERO.- *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.

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 explice los motivos que la justifican.

Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

CUARTO.- *Dar traslado del acuerdo a la entidad “Pájara Inversiones S.L.” con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.*

Tal es mi informe el cual someto a 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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Conceder a la entidad Pájara Inversiones S.L. licencia urbanística para proyecto básico de reforma y renovación del Hotel Iberostar Gaviotas Park en la Parcela S (antiguas parcelas P-2 y P-4), Polígono C-5 del Área de Planeamiento Diferenciado APD-1, "Las Gaviotas". Parcela catastral nº 7035008ES6073N0001KX. TM. Pájara, condicionada a la presentación del proyecto de ejecución, que desarrolle el proyecto básico siendo fiel reflejo del mismo, donde se justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación así como aclaren, subsanen o se dé cumplimiento a las siguientes cuestiones, no siendo posible el comienzo de las obras hasta la presentación del mismo. Dicho proyecto debe estar debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes, así como acatarse los condicionantes especificados por los Servicios Técnicos Municipales seguidamente reproducidos:

"a) El **aparcamiento** deberá estar completamente definido, con 80 plazas, describiendo de forma completa su ejecución, cumpliendo con las dimensiones necesarias y las pendientes máximas del 6%, que exige el DB-SUA, dimensionando adecuadamente los movimientos de tierra y contenciones sin afectar al camino colindante al cauce del Barranco cercano, ni a la servidumbre de protección de dicho barranco. En caso de que las obras afecten a la servidumbre del barranco se deberá obtener informe favorable del Consejo Insular de Aguas.

b) Aunque en la memoria del proyecto básico se justifica el cumplimiento de la normativa de **accesibilidad** canaria y CTE a nivel de proyecto básico, el proyecto de ejecución debe definir detalles importantes para el completo y correcto cumplimiento de la norma: definición de pendientes, dobles pasamanos adaptados para las rampas y escaleras de recorridos accesibles y practicables, detalles de colocación de elementos accesibles, inodoros de altura adecuada con barras de apoyo, lavabos, espejos, apertura de puertas en sentido correcto, señalización accesible y táctil, recorridos de evacuación adaptados, botoneras, alarmas, mobiliario adaptado, dimensiones de cabina de ascensor adaptadas, cocina, mostradores,... La piscina pública debe disponer alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. En caso de que la adaptación de algún elemento del edificio existente no sea posible, se deberá justificar expresamente que no es posible un ajuste razonable tal como se define en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se debe indicar recorrido accesible desde la acera pública hasta todos los elementos de uso público y habitaciones accesibles.

Deberá atenderse al cumplimiento de la normativa de accesibilidad estatal: **Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.**

Disposición final quinta. Aplicación obligatoria de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones que se aprueban en virtud del presente real decreto serán obligatorias a partir del día **1 de enero de 2010**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

para los espacios públicos urbanizados nuevos y para los edificios nuevos, así como para las **obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes, y a partir del día 1 de enero de 2019 para todos aquellos espacios públicos urbanizados y edificios existentes que sean susceptibles de ajustes razonables.**

Orden **TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

El RDL 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en su disposición adicional 3ª respecto a la Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, indica:

"Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

....

b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones: Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010. Espacios y **edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010**, que sean susceptibles de ajustes razonables: **4 de diciembre de 2017**.”.

c) Respecto al cumplimiento del **DB-SI**, y demás cuestiones indicadas en el informe técnico previo, se ha incorporado justificación complementaria, no obstante, se indican las siguientes cuestiones a tener en cuenta cuando se presente el proyecto de ejecución:

- En proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico, debe justificarse a aplicación del DB-SI para no instalar **rociadores** que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m², parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada y el cumplimiento del CTE a nivel de ejecución.
- Debe indicarse la posición y características de los **Hidrantes**. Se desconoce si la red general de abastecimiento se encuentra preparada para garantizar la presión mínima que requiere el CTE DB-SI para dichos elementos, por lo que deberán disponerse en proyecto las instalaciones necesarias para garantizar dicha presión.
- En el proyecto de ejecución debe describirse la **cubierta**, con los elementos situados por encima de la altura de cornisa cumpliendo con el Art- 8.6.8 de las normas urbanísticas del PGO, y la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.

d) Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de **ventilación** y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad,



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican la normas urbanísticas del PGO vigente.

e) Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.

f) La **red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa**, y disponer **arquetas separadoras de grasas** en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.

g) Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM**, Art. 24 y siguientes.

- La **parcela de espacios libres privados** debe ser acondicionada como tal en su totalidad, con un tratamiento adecuado, integrando la zona de aparcamiento con vegetación.

h) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la **acreditación de contratación de dirección de obra** de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

i) Con la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, se deberá acreditar la **suficiencia de los servicios** urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documentado suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo.

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación previa al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados en la licencia.
- Certificados finales de obra suscritos por el ingeniero director y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, conexión con las redes de saneamiento y demás instalaciones específicas que se realicen.

- Certificados de la empresa suministradora de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para la edificación.

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.

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.

TERCERO.- 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 explicite los motivos que la justifican.

Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

CUARTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad “Pájara Inversiones S.L.” con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

5.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

6.1.- ADENDA AL CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA, PARA EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA FINES NO TRIBUTARIOS. (CVC 1/2020)

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:

*“**Kathaisa Rodríguez Pérez**, en mi condición de Concejala Delegada de **Economía, Hacienda y Servicios Sociales** y con referencia al Convenio de Cooperación para el suministro por parte de la Agencia Tributaria Canaria al Ayuntamiento de Pájara de información tributaria para fines no tributarios, que se ha venido tramitando con referencia CVC/1/2020, emito la siguiente*

MEMORIA PROPUESTA

I.- ANTECEDENTES.-

I.- El Ayuntamiento de Pájara suscribió un Convenio con la Agencia Tributaria Canaria, que fue publicado en el BOC nº 62, de 25 de marzo de 2021, por medio del cual se establecía un marco general de colaboración entre ambas Administraciones, al objeto del suministro de información de carácter tributario que ha de efectuar la Administración Tributaria Canaria, respecto de aquellos procedimientos administrativos cuya resolución corresponda al Ayuntamiento de Pájara o a los Organismos públicos vinculados o dependientes de él, en los que se requiere por parte de los interesados acreditar hallarse al corriente de las obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma Canarias.

II.- Las modificaciones operadas en el ordenamiento jurídico, en especial la Lae 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y el Decreto 11/2019, de 11 de febrero, por el que se regula la actividad convencional y se crean y regulan el Registro General Electrónico de Convenios del Sector Público de la Comunidad Autónoma y el Registro Electrónico de Órganos



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de Cooperación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, hacen necesario proceder a adaptar el convenio a las mismas.¹

III.- Mediante Oficio de la Agencia Tributaria Canaria, (ATC), que tuvo entrada en fecha 30 de octubre de 2024, R.E. 19080/2024, se nos invitaba a la renovación de dicho Convenio. Y todo ello, según se explica, por estar próximo su vencimiento conforme a lo dispuesto en la cláusula décima de dicho convenio "El presente Convenio tendrá una vigencia inicial, a partir de sus firma, de cuatro años, pudiendo renovarse por un plazo de hasta otros cuatro años adicionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 49.h)2º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público".

IV.- Mediante Providencia de alcaldía de 17 de enero de 2025 se dispuso que por el Departamento de Secretaría se incoara expediente para la efectiva renovación de dicho Convenio.

V.- Mediante Providencia de esta Concejalía Delegada fechada el 17 de enero de 2025 se requería al TAG, Sr. Medina Manrique, en orden a la determinación del procedimiento y legislación aplicable, así como en relación a la viabilidad de adhesión al Convenio objeto de esta Memoria.

VI.- Obra en el expediente Informe Jurídico del T.A.G., D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, fechado el 22 de enero de 2025, quien dictamina favorablemente la suscripción del presente convenio, y cuyo tenor literal es el siguiente:

"Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la Concejalía Delegada de Economía y Hacienda, respecto de la suscripción de la **ADENDA PARA LA RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA FINES NO TRIBUTARIOS ENTRE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA**, que supondría la extensión del convenio actualmente vigente, por un periodo de cuatro años más, hasta fecha 10 de febrero de 2029, que se nos ha propuesto mediante Oficio registrado de entrada con núm. 19080/2024, de 30 de octubre de 2024, emito el siguiente,

INFORME JURÍDICO

I.- ANTECEDENTES.-

I.- El Ayuntamiento de Pájara suscribió un Convenio con la Agencia Tributaria Canaria, que fue publicado en el BOC nº 62, de 25 de marzo de 2021, por medio del cual se establecía un marco general de colaboración entre ambas Administraciones, al objeto del suministro de información de carácter tributario que ha de efectuar la Administración Tributaria Canaria, respecto de aquellos procedimientos administrativos cuya resolución corresponda al Ayuntamiento de Pájara o a los Organismos públicos vinculados o dependientes de él, en los que se requiere por parte de los interesados acreditar hallarse al corriente de las obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma Canarias.

II.- Mediante Oficio de la Agencia Tributaria Canaria, (ATC), que tuvo entrada en fecha 30 de octubre de 2024, R.E. 19080/2024, se nos invitaba a la renovación de dicho Convenio. Y todo ello, según se explica, por estar próximo su vencimiento conforme a lo dispuesto en la cláusula décima de dicho convenio "El presente Convenio tendrá una vigencia inicial, a partir de sus firma, de cuatro años, pudiendo renovarse por un plazo de hasta otros cuatro años adicionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 49.h)2º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público".

A estos efectos, se adjunta a dicho Oficio documento de Adenda para la Renovación del Convenio de Cooperación, con el ruego de que cumplimenten aquellos datos que el modelo requiere consignar relativos a la Corporación Municipal.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

III.- En fecha 17 de enero de 2024, por la Sra. Concejala Delegada de Economía y Hacienda, se me requiere Informe Jurídico respecto del Procedimiento legal a seguir y la legislación aplicable al asunto. Y en este sentido, las razones por las que ya informé favorablemente en su momento en mi dictamen obrante en el expediente, permanecen invariables.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Constitución Española de 1978.
- Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales
- La Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.
- Ley 7/1985 de 2 de Abril por la que se aprueba la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Reglamento Orgánico de Funcionamiento y Régimen jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público de cooperación, colaboración y coordinación entre las AAPP, art. 15.
- El Decreto 11/2019 de 11 de febrero, por el que se regula la actividad convencional y se crea y regula el Registro General Electrónico de convenios del sector público de la Comunidad Autónoma y el Registro Electrónico de Órganos de Cooperación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, art. 34, 95.1.k) y 23.3

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La Constitución establece en su artículo 103 la obligaciones de la Administración, en referencia a los distintos poderes públicos de “servir con objetividad los intereses generales y actuar de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y **coordinación**, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su artículo 55.e) establece, de acuerdo con el mencionado principio constitucional de “lealtad institucional”, la obligación para toda Administración, entre otras, “de prestar la cooperación y asistencia activas que las otras Administraciones pudieran precisar para el eficaz cumplimiento de sus tareas”.

Antes, el artículo 10.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, había proclamado que “procederá la coordinación de las competencias de las entidades locales entre sí y, especialmente, con las de las restantes Administraciones públicas, cuando las actividades o los servicios locales trasciendan el interés propio de las correspondientes Entidades, incidan o condicionen relevantemente los de dichas Administraciones o sean concurrentes o complementarios de los de éstas.”.

Respecto a la cuestión concreta que nos ocupa, decir que se establece como el objeto de este Convenio de Colaboración, en la primera Cláusula del borrador remitido en los siguientes términos: “El presente Convenio tiene por objeto establecer un marco general de cooperación en relación con las condiciones y procedimientos por los que se debe regir la cesión de información entre la Agencia Tributaria Canaria y el Ayuntamiento de Pájara. Se aplicará al suministro de información de carácter tributario que haya de efectuar la Agencia Tributaria Canaria en los procedimientos administrativos cuya resolución corresponda al Ayuntamiento de y los Organismos públicos vinculados o dependientes del mismo, en los que se requiera la acreditación por parte de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

los interesados de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de Canarias”.

Llegado este punto cabe recordar que este tipo de datos son objeto de protección por la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, por lo que siempre será necesario en el procedimiento el expreso consentimiento del administrado persona física o de su representante legal en los casos de persona jurídica.

La cuestión resulta bastante sencilla, se trata de que el Ayuntamiento pueda recabar directamente de la ATC, en aquellos procedimientos en que así resulte necesario y, siempre y cuando exista autorización expresa del administrado, certificaciones de que éste último se encuentra al corriente de sus obligaciones de índole tributaria con respecto de la Administración Autonómica. No resulta necesario señalar que se trata de una herramienta de suma utilidad, pues de no contar con la misma, sería el interesado el que tendría que aportar dichas certificaciones, previa solicitud, y además de no hacerlo se debería por la Administración requerir la cumplimentación de dicho trámite.

SEGUNDA.- El artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que, “las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin”.

Así mismo, el art. 56.3 del Decreto 125/2014, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la ATC habilita a la Agencia para celebrar convenios de colaboración y cooperación con las administraciones locales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en su artículo 6.1 excluye los convenios de colaboración del ámbito objetivo de aplicación de la Ley, siempre que su objeto no esté comprendido en los contratos regulados en esa Ley, o en normas administrativas especiales, lo es a todos los efectos; esto es, también en lo tocante a las reglas sobre preparación y adjudicación de tales convenios. La naturaleza jurídica de los convenios de colaboración y su diferenciación respecto de los contratos regulados en el Texto Refundido es una cuestión prácticamente ausente en la doctrina científica y los pronunciamientos doctrinales han sido escasos. Los convenios de colaboración existen en virtud de una concurrencia negocial de voluntades. Su celebración tiene por objeto la satisfacción directa e inmediata de una necesidad pública, que participa del interés general al que sirve la Administración y que se encuentra en la esfera de atribuciones propia de la Administración o de la entidad propia contratante. Su objeto no es primordialmente el intercambio de prestaciones patrimoniales, sino una obligación de comportamiento, actividad o conducta. El Convenio es una forma de realización de una función pública que, a diferencia del contrato, se instrumenta a través de las actividades propias de las administraciones convinientes, y en cuyo cumplimiento concurre una razón de interés público.

Los convenios y los contratos son negocios jurídicos bilaterales- en sentido estricto-, resultantes ambos de una concurrencia de voluntades. Ahora bien, ambas figuras se distinguen por su estructura, así en los contratos, lo determinante es la existencia de un intercambio patrimonial mediante prestaciones recíprocas de las partes, mientras que en los convenios, con independencia de la existencia de dicho intercambio, lo esencial es la idea de colaboración en la consecución de un fin común (TS 8-6-84; 16-1-90; JCCA inf. 15/1989; 3/1993).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

TERCERA.- *En referencia al procedimiento general, corresponde al Ayuntamiento- Pleno, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre:*

-La Aprobación Inicial de convenios de colaboración.

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

Ello no obstante, se ha de precisar que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2023, delegó en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto. En consecuencia en el caso que nos ocupa, y dado que no se prevé gasto, podrá adoptarse el Acuerdo por la Junta de Gobierno Local.

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

CUARTA.- *En otro orden de cosas, señalar que tanto para este Convenio como para cualquier otro a celebrar deberá hacerse mención expresa, a tenor de lo previsto en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, como mínimo a los siguientes extremos:*

- a.** *Sujetos que intervienen y competencia en que se fundamenta su actuación.*
- b.** *Exposición de los motivos que llevan a la firma del convenio.*
- c.** *Objeto del convenio.*
- d.** *Cuantía, en su caso.*
- e.** *Obligaciones de las partes.*
- f.** *Comisión de seguimiento del convenio.*
- g.** *Vigencia, régimen de modificación y resolución.*
- h.** *Naturaleza e interpretación del convenio.*
- i.** *Firma del mismo.*
- j.** *Publicación, si procede.*

De todo lo que ya consta expresa alusión en el convenio que ya obra suscrito .

QUINTA.- *Conviene, recordar lo ya expuesto en su día, y así hacer alusión a las obligaciones que supuso para este Ayuntamiento la suscripción del Convenio que nos ocupa, y a este respecto cabe señalar que si bien todo el documento en sí mismo comporta obligaciones de cumplimiento de sus dictados, no obstante, sucintamente cabe señalar las siguientes:*

*-Recabar la **autorización expresa** de los administrados, que deberá constar en todo caso en cada expediente, para lo que se deberán incorporar, modelos de solicitud de inicio de los expedientes en los que se requiera la acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias, debiendo en todo caso reflejar el siguiente tenor:*

"La presentación de esta solicitud implicará la autorización al órgano competente para resolver la misma para obtener de la Agencia Tributaria Canaria la acreditación de que el solicitante se halla al corriente de sus obligaciones tributarias con la comunidad Autónoma".



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

-En cuanto a los **destinatarios de la información**, cláusula 2ª, únicamente podrá utilizarse por órganos administrativos del Ayuntamiento o de sus organismos o entidades dependientes, que ejerzan funciones o instruyan los expedientes para los que se recabó la información.

-**Utilización de la información:** La información facilitada sólo podrá surtir efectos en el procedimiento respecto del cual haya sido solicitada, sin que pueda ser utilizada para otra finalidad ni procedimiento distinto.

-**Control y seguridad de los datos** suministrados, se regirá por lo dispuesto en el Título V de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos y Garantía de los Derechos digitales.

-La **Obligación de sigilo**, consustancial a la función pública.

CONCLUSIÓN.- Cabe concluir que nos encontramos hoy, -igual que hace casi cuatro años-, ante dos Administraciones Públicas que establecieron a través del convenio del que se propone la adenda, y dentro del ámbito de sus respectivas competencias, la articulación mediante este Protocolo de una voluntad de cooperación, derivada de las obligaciones legales de cooperación y asistencia que soportan las AAPP. El objetivo de esta colaboración, es la agilización y el impulso de aquellos procedimientos administrativos, (por ejemplo de contratación, solicitud de licencias, etc.), en los que para el Ayuntamiento resulta necesario verificar el cumplimiento por parte del interesado de sus obligaciones tributarias respecto de la ATC.

Plasmadas las consideraciones anteriores de índole general, **PROCEDE INFORMAR FAVORABLEMENTE** la suscripción de la **ADENDA PARA LA RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA FINES NO TRIBUTARIOS ENTRE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA**, que tiene por objeto establecer un marco general de cooperación en relación con las condiciones y procedimientos por los que se debe regir la cesión de información entre la Agencia Tributaria Canaria y el Ayuntamiento de Pájara.

Dada cuenta de que de la suscripción de esta Adenda siguen sin derivarse gastos ni obligaciones de tipo económico, no ha de volver a someterse a fiscalización, pues ya obra en el expediente Informe de 9 de diciembre de 2020 de la Intervención Municipal, que concluía: "informar favorable en cuanto a las comprobaciones realizadas, existencia de crédito adecuado y suficiente (NO origina gastos) y competencia del órgano".

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Aprobar la suscripción de la **ADENDA PARA LA RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA FINES NO TRIBUTARIOS ENTRE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA**, que supondrá la extensión de la vigencia del convenio actualmente vigente durante un periodo de cuatro años más, hasta fecha 10 de febrero de 2029.

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

Tercero.- Designar al usuario o usuarios del Ayuntamiento de Pájara que podrán formular las solicitudes de información a la ATC.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Cuarto.- Notificar su nombramiento al usuario o usuarios a los que se alude en el punto anterior.

Quinto.- Notificar el Acuerdo que se adopte a la Agencia Tributaria Canaria, con indicación del Régimen de recursos que proceda.

Este es mi Informe que someto a otros mejor fundados en Derecho, que firmo en Pájara en la fecha de la firma digital. El Técnico de Administración General. Ignacio Adolfo Medina Manrique.”.

IV.- Consta en el informe del TAG, D. Ignacio Adolfo Medina Manrique que “Dada cuenta de que de la suscripción de esta Adenda siguen sin derivarse gastos ni obligaciones de tipo económico, no ha de volver a someterse a fiscalización, pues ya obra en el expediente Informe de 9 de diciembre de 2020 de la Intervención Municipal, que concluía: “informar favorable en cuanto a las comprobaciones realizadas, existencia de crédito adecuado y suficiente (NO origina gastos) y competencia del órgano”.

Y en virtud de todo lo anterior, esta Concejalía Delegada, eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

Primero.- Aprobar la suscripción de la **ADENDA PARA LA RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA FINES NO TRIBUTARIOS ENTRE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA**, que supondrá la extensión de la vigencia del convenio actualmente vigente durante un periodo de cuatro años más, hasta fecha 10 de febrero de 2029.

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

Tercero.- Designar al usuario o usuarios del Ayuntamiento de Pájara que podrán formular las solicitudes de información a la ATC.

Cuarto.- Notificar su nombramiento al usuario o usuarios a los que se alude en el punto anterior.

Quinto.- Notificar el Acuerdo que se adopte a la Agencia Tributaria Canaria, con indicación del Régimen de recursos que proceda.”

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

PRIMERO.- Aprobar la suscripción de la **ADENDA PARA LA RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA FINES NO TRIBUTARIOS ENTRE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA**, que supondrá la extensión de la vigencia del convenio actualmente vigente durante un periodo de cuatro años más, hasta fecha 10 de febrero de 2029.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

TERCERO.-Designar al usuario o usuarios del Ayuntamiento de Pájara que podrán formular las solicitudes de información a la ATC.

CUARTO.- Notificar su nombramiento al usuario o usuarios a los que se alude en el punto anterior.

QUINTO.- Notificar el Acuerdo que se adopte a la Agencia Tributaria Canaria, con indicación del Régimen de recursos que proceda.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

7.1.- RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INCOADO EN CONTRA DE D. FRANK W. M. HOHNBERG Y DÑA. KHATARINA MACHLEIT. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (14/2022 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, en el marco del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado mediante Resolución nº 3668/2024, de 16 de agosto, de la Concejalía del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, por la realización, sin disponer de título habilitante para ello, de los hechos consistentes en obras de ejecución de cubierta y escalera en la c/ La Caleta nº 11 de La Pared, en este Término Municipal, de los que se presumió responsables a D. Frank Willi Max Hohnberg y Dña. Khatarina Machleit, y en este procedimiento con referencia 22/DU/2022, como instructor y para su constancia en el mismo, emito el siguiente,

INFORME JURÍDICO

I.- ANTECEDENTES.-

I.- Mediante denuncia formulada en fecha 26 de julio de 2022 por D. Olaf Piet Jansen, se expone:

“Que el vecino del núm. 11 de la C/ Caleta den La Pared, ha hecho una obra consistente en una escalera, un techo y un vallado. Y que ahora se le suben perros, que desconoce si tienen los permisos para la obra realizada”.

II.- En fecha 10 de agosto de 2022, se emite Informe Policial en relación a unas obras del que transcribiré lo siguiente:

*“Que la vivienda en cuestión es visitada por el Agente informante por haberlo permitido así sus actuales propietarios D. **Frank Willi Max Hohnberg** y Dña. **Khatarina Machleit**.*

Que después de la adquisición de dicha vivienda en el año 2019 por las personas antes citadas se había llevado a cabo la instalación de una escalera de aluminio de 5 metros de largo por 0,90 metros de ancho, situada en el lateral de la vivienda en cuestión, todo ello para facilitar el acceso desde la terraza de la planta baja a la nueva terraza que se había acondicionado en la cubierta de la vivienda, presentado ésta unos 20,00 m2 aproximadamente y encontrándose terminadas ambas obras por aquellas fechas”.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

III.- En el marco del expediente 3/LUM/2000, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de julio de 2023, adoptó el acuerdo de conceder a Don Fran Wille Max Hohnberg licencia de legalización de las obras realizadas en una vivienda situada en la calle La Caleta nº 11 de La Pared, con referencia catastral nº **7007907ES7270N00170Y**, en este término municipal.

IV.- En fecha 9 de agosto de 2023, desde la Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras del Ayuntamiento de Pájara, constatando que comprobadas las bases de datos obrantes en 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 ninguno tramitado por Dña. Catherine Madeleine Therese Jeanne Vander Elst y/o D. Manuel Fernando Da Silva Ribeiro ni que pueda presumirse que se refiera a la habilitación de las actuaciones denunciadas.

IV.- Por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, en fecha 11 de agosto de 2024 se emite Informe proponiendo la incoación de expediente de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, dejando constancia de que las obras que habían sido objeto de legalización, según lo expuesto en el Antecedente anterior eran: “(...) para legalización de obras exteriores ejecutadas en la vivienda de la c/ La Caleta nº 11 de la Urbanización La Pared (T.M. Pájara), consistentes, según determinan los Servicios Técnicos Municipales, **en la instalación vidrios y carpintería de aluminio sobre el cerramiento exterior existente, el parapeto de la cubierta, puerta exterior y pérgola de madera y la demolición de escalera preexistente**”.

VI.- Mediante Decreto núm. 4386/2023 de 6 de septiembre, se resolvía el archivo y terminación del expediente de Disciplina Urbanística 14/DU/2022, rezando en su apartado dispositivo primero dicha Resolución, como sigue:

“**Primero.-** A la vista de que la actuación particular verificada a instancia de D. Olaf Piet Jansen ha sido declarada por los Servicios Técnicos Municipales conforme a la legalidad urbanística y además ha sido formalmente legalizada por D. Franz Willi Max Hohnberg en el seno del expediente municipal Gestdoc 4888/2022 (3/2000 LUM) antes de incoarse procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, mediante la obtención de la reglamentaria Licencia Urbanística que le fuera otorgada a favor de éste último por la Junta de Gobierno Local de 24 de julio de 2023, archivar sin más trámite por tal motivo el procedimiento 14/2022 D.U. que nos ocupa”.

VII.- Mediante sendos escritos registrados de entrada con núm. 13929/2023 y 14081/2023, de fechas respectivamente, 28 de septiembre y 2 de octubre de 2023, Dña. Sarah Crhista Schmitt, actuando en nombre y representación de D. Olaf P. Jansen, viene a manifestar lo siguiente: “Recurrimos la decisión administrativa adoptada por ustedes y presentaremos reclamación administrativa. Haremos valer una reclamación por daños y perjuicios contra el Ayuntamiento de Pájara”. De su escrito transcribiré lo siguiente:

“(…) La impugnación se basa en los siguientes motivos:

El procedimiento de aprobación descrito con el número 7567/2023 CBNE1689379 se basa en información falsa e incompleta facilitada por el ayuntamiento.

La vivienda de la calle Caleta 11 de La Pared no disponía históricamente de escalera, que fue demolida y sustituida con motivo de las obras. Así lo demuestran tanto las fotografías aéreas como los testimonios de los vecinos.

La casa no tuvo Final de Obra hasta 2023. No se pudieron obtener los permisos necesarios para realizar ampliaciones u obras de superestructura. en la línea de cubierta plana no se corresponden con las especificaciones de la declaración de partición (§7; §8) que fueron la base del contrato notarial de compraventa. Algunas de las ampliaciones no son edificios antiguos, como



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

se describe en la carta del ayuntamiento. En 2021-23, las ampliaciones del muro común provocaron daños estructurales en el límite de la propiedad común, que tuvimos que tuvimos que reparar.

Las molestias acústicas ocasionadas por 4 perros que se mantenían en la terraza construida en la azotea y las molestias directas del Sr. Honberg y la Sra. Machleit sobre y utilizando la terraza de la azotea provocaron considerables restricciones en el uso de nuestra casa en 2021-2023.

Las amenazas e interferencias perjudiciales por parte de la familia Honberg / Machleit fueron denunciadas y están documentadas por escrito.

Debido a la aprobación de las medidas de construcción y los posibles efectos futuros, se ha producido una reducción masiva del valor de la casa como resultado de la decisión administrativa, además de la restricción de uso (...).

Es en base a todo lo anterior que se anuncia reclamación de daños y perjuicios.

VIII.- Desde la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, se requiere la emisión de Informe por la Policía Local en relación a:

* "Si por parte de D. **Frank Willi Max Hohnberg** se ha procedido a la realización de las obras de referencia, concretamente a las que se refieren a la **demolición de la escalera**.

* En caso afirmativo, si las mismas han sido ejecutadas directamente por el citado señor o, si por contra, han sido realizadas por alguna empresa constructora, debiendo comunicar datos de identificación y localización de la misma, así como naturaleza exacta y estado de las obras en cuestión y, caso de encontrarse totalmente terminadas, fecha desde la que data la total y completa ejecución de éstas".

IX.- La Policía Local el 28 de junio pasado informaba de que:

"Que en relación con el Expte:14/202 D.U. N/Rfa/OT/CSF/MFH/tcv, y una vez el Agente se desplaza a zona de calle Caleta nº 11 de la localidad de La Pared, se procede a comprobar que NO se ha ejecutado la demolición de la escalera. Una vez se intenta contactar con los propietarios, resulta que las personas que están en el momento son turistas".

XI.- Requerida al efecto, por la Arquitecta T. Sra. Franquis Suárez se emitía Informe en relación a los hechos que nos ocupan, dicho Dictamen concluye como sigue:

"Conclusiones"

1. Que vista la documentación obrante en el expediente, se verifica que se han realizado obras de ejecución de cubierta y escalera en Calle La Caleta, 11, ubicada en La Pared dentro del Término Municipal de Pájara.
2. La cubierta y la escalera, no están permitidas desde la normativa urbanística de aplicación, resultando por tanto ilegales e ilegalizables.
3. Aplicando la Ley 4/2017 indicada, cabe iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística".

XII.- Mediante Resolución nº 3668/2024, de 16 de agosto, de la Concejalía del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, se iniciaba expediente de restablecimiento del orden jurídico vulnerado por la realización sin título habilitante de las actuaciones consistentes en Municipal, de los que se presumió responsables a D. Frank Willi Max Hohnberg y Dña. Khatarina Machleit.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

XIII.- La citada Resolución núm. 3668/2024 se notificaba con RS núm. 7726/2024, 7727/2024 y 7728/2024, todas de 19 de agosto, respectivamente al denunciante, SR. Jansen y a los presuntos infractores, D. Frank Willi Max Hohnberg y Dña. Khatarina Machleit.

XIV.- A través de sendos escritos registrados de entrada con números 16075/2024 y 16078/2024, de 9 de septiembre, - que presentan idéntico tenor-, el Sr. Hohnberg y la Sra. Machleit, exponen literalmente que: “la denuncia no me corresponde, y les gustaría que se retirase. Adjunto escritura de la venta, fotos, escritos antes de vender la casa hicimos la legalización con un arquitecto”.

Exponen asimismo lo siguiente:

“Desde el 24 de julio de 2023, ya no somos propietarios de la casa en La Pared. Los nuevos propietarios son la Sra. Jenny Brill y el Sr. Karsten Brill. Véase contrato de compraventa adjunto.

En el punto 6, las escaleras son objeto del contrato. En caso de que se deniegue la legalización, las escaleras serán desmontadas por los compradores. Ustedes ya otorgaron el permiso de demolición.

El tejado se realizó a principios de 2000.

Con respecto a la cubierta de la pérgola quisiera indicar que se realizó porque nos sentíamos molestos por los antiguos residentes de la parte superior de nuestra propiedad. Al regar las plantas salpicaba agua y eran muy curiosos, observándonos constantemente. Además el techo de la pérgola sauna estaba defectuoso (ver anexo) y debería haber sido reparado. Les pido que tengan en cuenta que una parte ya estaba cubierta y por las razones mencionadas anteriormente decidimos cubrir todo (...)”

Finalmente indicar que **se adjunta copia de Escritura de Compraventa** del inmueble con referencia catastral 7007907ES7270N0017OY, otorgada en Gran Tarajal ante el Notario D. Juan Augusto Díaz Puig, con el número 1.047 de los de su protocolo. A través de dicho documento público, el Sr. Hohnberg y la Sra. Machleit transfieren el inmueble mediante compraventa a los Sres. Brill, Dña. Jenny y D. Karsten. Consta también, respecto de dicha escritura, Notificación Registral fehaciente de asiento de presentación en el Registro de la Propiedad de Pájara, Nº de entrada 2398, Asiento 626, diario 64, fecha de presentación 24 de julio de 2023.

XV.- A la vista de lo anterior este instructor en fecha 24 de septiembre de 2024 emitía Informe Jurídico proponiendo “(...) dar inmediatamente traslado a los actuales propietarios, el Sr. y la Sra. Brill, ofreciéndoles los trámites de alegaciones primero y de audiencia después (...)”.

XVI.- Intentada la práctica de notificación a los Sres. Brill, con RS núm 8936/2024, de 26 de septiembre, obra diligencia en el expediente del Notificador Municipal, mediante la que se deja constancia de que “Karsten y Jenny Brill se encuentran fuera de la isla”.

XVII.- A la vista de lo expuesto en el antecedente anterior, en fecha 12 de noviembre de 2024, BOE nº 273, se publicaba Anuncio de notificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, confiriéndose a los interesados un plazo de diez días para que formularan las alegaciones que a su derecho conviniesen. Obra en el expediente diligencia de la Unidad Administrativa de la Oficina técnica Municipal mediante la que se deja constancia de que nada se ha actuado en el plazo conferido al efecto.

XVIII.- Procede terminar esta extensa relación de antecedentes, dejando constancia de que mediante Registro de Entrada núm. 20194/2024, de 19 de noviembre desde el Registro de la Propiedad de Pájara, se dirigía Oficio a esta Entidad Local, mediante el que se nos comunicaba la suspensión de la anotación del expediente sancionador que nos ocupa.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La Legislación aplicable viene determinada por:

- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- El Capítulo II del Título II del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.
- El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERA.- Cabe comenzar este informe, teniendo por reproducido todo lo expuesto en el Informe Jurídico de 24 de septiembre pasado emitido por este instructor, al que se ha hecho referencia en el Antecedente decimoquinto, y mediante el que se venían a formular las siguientes **CONCLUSIONES:**

“(…) Por tanto, a juicio de este TAG, en virtud de lo expuesto, indubitadamente sólo podrá exigirse el restablecimiento del orden jurídico perturbado a los actuales propietarios del inmueble. Y siendo esto así, la más mínima pulcritud procedimental exige que de este procedimiento se deba dar inmediatamente traslado a los actuales propietarios, el Sr. y la Sra. Brill, ofreciéndoles los trámites de alegaciones primero y de audiencia después, para que se manifiesten, propongan prueba o aleguen lo que a su derecho convenga, con referencia a la demolición de las actuaciones determinadas por la Arquitecta T. Municipal, cuales son:

- a) La **cubierta en la zona sur**, que no se corresponde con la pérgola presentada en proyecto que se procedió a legalizar según Decreto 4386/2023, de 6 de septiembre. Esta cubierta no está permitida desde la normativa urbanística de aplicación, resultando por tanto **ilegal e ilegalizable**.
- b) La escalera que, según las características obrantes en el expediente, resultaba **ilegal e ilegalizable**, y cuya demolición se autorizaba en el citado Decreto 4386/2023, de 6 de septiembre, y sobre la que según manifiestan los anteriores propietarios estarían dispuestos a llevar a cabo la demolición (…)

Y a tal conclusión se llegaba en primer lugar, tras la aportación con RE núm. 16075/2024 de 9 de septiembre, por el Sr. Hohnberg y la Sra. Machleit, de la **Escritura de Compraventa** del inmueble con referencia catastral **7007907ES7270N00170Y**, otorgada en Gran Tarajal en fecha 24 de julio de 2023, ante el Notario D. Juan Augusto Díaz Puig, con el número 1.047 de los de su protocolo. A través de dicho documento público, el Sr. Hohnberg y la Sra. Machleit transfieren el inmueble mediante compraventa a los Sres. Brill, Dña. Jenny y D. Karsten. Consta también, respecto de dicha escritura, Notificación Registral fehaciente de asiento de presentación en el Registro de la Propiedad de Pájara, N° de entrada 2398, Asiento 626, diario 64, fecha de presentación 24 de julio de 2023.

Pues bien, como ya se expuso en su momento, de la lectura de la citada escritura se desprende en primer lugar no sólo que los titulares actuales de la finca objeto de este procedimiento 14/DU/2022 no son el Sr. Hohnberg y la Sra. Machleit, sino que ya ni siquiera lo eran en el momento en que se incoaba el mismo. Lo que ha supuesto que este expediente de disciplina urbanística, que con casi total seguridad, acabará con una orden de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, se **dirigió desde un primer momento contra dos personas que, ya no eran titulares de la vivienda** y por ende, de ningún modo podrían llevar a cabo, en su caso, la demolición de esta escalera o de aquella cubierta.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Como ya se expuso, con carácter general, en primer lugar hay que tener en cuenta, que frente al principio de responsabilidad de los expedientes sancionadores, que siempre se dirigen contra los responsables de las actuaciones ilegales, en virtud del cual no puede ser sancionado quien no comete la infracción urbanística, el de protección de la legalidad urbanística se rige por el principio de objetividad, por cuanto dicho expediente finaliza con una orden de demolición, esto es, una **obligación de hacer**, que debe recaer, indudablemente, sobre aquella persona que pueda llevarla a efecto, y que no puede ser otra más que el propietario de la edificación o persona que ostente título jurídico suficiente sobre la misma.

Por consiguiente, **las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística deben dirigirse a quien en cada momento ostente la propiedad del inmueble**, sin perjuicio de que haya ejecutado o no las obras ilegales, al ser una **obligación propter rem**, de carácter real **que alcanza a los terceros adquirentes de las fincas** objeto de tales medidas, como así lo viene reconociendo la Jurisprudencia del TS, caso de la Sentencia de 27 de septiembre de 2013, cuando establece que la demolición de lo construido ilegalmente y no legalizable va indefectiblemente unida a la propiedad del inmueble, lo que significa que no es posible dictar una orden de demolición contra el anterior propietario del bien.

Que el procedimiento se incoase contra quienes ya no eran titulares de la vivienda, trae como primera consecuencia que habiéndose dirigido Oficio con RS núm. 7809/2024, de 19 de agosto al Registro de la Propiedad de Pájara, a fin de que se actuase conforme a las prescripciones del artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza, adjuntándose la certificación del Decreto nº 3668/2024, de 16 de agosto, a través del que se incoaba expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, como respuesta a ello desde el Registro de la Propiedad de Pájara, con RE núm. 20194/2024, de 19 de noviembre, nos comunicaba la suspensión de la anotación instada en los siguientes términos:

“De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 99 y concordantes de su Reglamento, SE SUSPENDE, la anotación de Expediente Sancionador por el siguiente defecto:

1.-) Falta de concreción en la determinación de la finca en que presuntamente se ha cometido la infracción al no coincidir con la descripción registral.

Es preciso aclaración de la que resulte que de la finca inscrita en el registro a nombre del infractor es la misma sobre la que versa la incoación de expediente disciplinario.

Normas sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. Artículo 56. Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística.

La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse **sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.**

(...) 2.- Practicada búsqueda de finca a nombre de DON FRANK WILLI MAX HONBERG Y DOÑA KATINA MACHELIT no constan fincas inscritas a su favor, por lo que la falta de previa inscripción a favor de la citada infractora, de conformidad con el art. 20 de la citada Ley Hipotecaria, ya que para inscribir o anotar títulos pro los que se declaren transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (...).”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En definitiva, como ya se dijo las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida se deberán seguir contra la persona o personas que aparezcan como propietarias del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento, para lo cual, sin perjuicio de otras actuaciones, se comprobará las titularidades que figuren en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad y, en su caso, en los registros fiscales que acrediten igualmente la propiedad de los inmuebles. Y el obligado a adoptar las medidas dictadas por la Administración será quien en cada momento ostente la propiedad del inmueble, sin perjuicio de que haya ejecutado o no las obras ilegales, al ser una obligación propter rem, de carácter real, que se extiende a los terceros adquirentes de las fincas; y aunque, en virtud de lo anterior, puedan venir obligados a llevar a cabo el restablecimiento del orden jurídico perturbado, estos nuevos propietarios igualmente tienen derecho a que ello sea a consecuencia, o como resultado de un procedimiento administrativo en el que se hayan observado todas las garantías que le Ley establece, otorgándoseles en todo caso, como ya se expuso, los trámites de alegaciones primero y de audiencia después.

SEGUNDA.- Del Procedimiento.-

Continuando, recordar lo que establece el art. 353.3º de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos:

“La resolución de incoación describirá la actuación objeto del procedimiento y su localización, determinará los motivos de la supuesta contravención de la legalidad urbanística e **identificará a las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación**. La incoación podrá establecer, igualmente, las medidas provisionales que se estimaran necesarias y deberá, en todo caso, pronunciarse sobre el mantenimiento o alzamiento de aquellas que se hubieran adoptado antes de la incoación”.

Continúa la Ley del Suelo en su artículo siguiente, el 354, regulando la instrucción de este tipo de procedimientos en los términos siguientes:

Artículo 354. Instrucción.

1. **Acordada la incoación del procedimiento**, esta **se notificará al promotor, al propietario**, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y esté relacionada con el mismo, **confiriéndole un plazo de diez días para tener acceso al expediente, formular alegaciones en relación con la autoría de la actuación y con su eventual contravención de la legalidad urbanística y aportar los documentos que estime procedentes**, sin perjuicio de cualquier otro medio de prueba.

2. Cumplimentado el trámite de alegaciones o transcurrido el plazo para ello, y admitida y practicada, en su caso, la prueba solicitada por los afectados, se solicitarán o aportarán los informes pertinentes sobre la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística y, en caso de contravención de esta, sobre su carácter legalizable.

3. **Tras la cumplimentación de los trámites precedentes, se formulará propuesta de resolución**, que contendrá alguna de las alternativas señaladas en el artículo siguiente respecto de la resolución que haya de poner fin al procedimiento, de la que se dará traslado a los afectados para alegaciones por un plazo de diez días, tras lo cual el procedimiento será elevado al alcalde u órgano competente para resolver (...).”

En definitiva, llegado este punto, procede señalar en primer lugar que la incoación del procedimiento no se dirigió contra quienes eran los legítimos propietarios, después que consecuencia de ello es que no se confirió a aquéllos plazo para acceder al expediente, no pudieron formular alegaciones ni tampoco aportar documentos en su defensa. Por lo que no cumplimentados esos trámites del procedimiento no puedo dictar Propuesta de Resolución, pues al hacerlo podría incurrir en la causa prevista en el **art. 47.1 e) de la Ley 39/2015**, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que, entre



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

otros, declara nulos de pleno derecho los *actos administrativos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido*.

Señalar por último que según consta en el expediente 3/LUM/2000, las actuaciones se llevaron a cabo en julio de 2022, así fue que mediante registro de entrada de fecha 26 de julio de 2022, por la representación de Doña Katharina Machleid se comunicaba la ejecución de pequeñas obras de protección de viento, techo de madera para protección solar y puerta de cristal para que no salgan los perros.

He traído a colación lo anterior con objeto de establecer que la Administración está en disposición de iniciar y terminar un nuevo expediente de disciplina urbanística contra los titulares actuales, sin que puedan intervenir las limitaciones temporales a las que se hace referencia el art. 361 de la LSENPC, que para este caso sería de 4 años.

CONCLUSIONES:

1. El expediente se incoó contra personas que ya no eran titulares de la finca que es objeto de este expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.
2. No pudiendo aquéllos, en ningún caso dar cumplimiento al restablecimiento del orden jurídico perturbado, deberá incoarse nuevo expediente contra sus titulares actuales, quienes, en su caso y llegado el momento, sí podrán hacerlo.
3. Incoado nuevo procedimiento contra sus legítimos titulares, podrá volver a instarse al Registro de la Propiedad la anotación del art. artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
4. No resulta procedente dictar Propuesta de Resolución en los términos en que se encuentra el expediente.
5. La incoación de un nuevo procedimiento dirigido contra los titulares de la finca, resulta posible toda vez que, a tenor de la documentación obrante en este expediente y en el GESTDOC 7888/2022-3/2000LUM, no ha prescrito la facultad de restablecimiento del orden jurídico perturbado, al no haber transcurrido cuatro años (361 LSENPC).

Es en base a todo lo hasta aquí expuesto, y porque esta Administración aún está en disposición de poder hacerlo, por lo que propongo que, previa terminación mediante declaración de archivo de éste, se incoe un nuevo procedimiento contra los actuales propietarios del inmueble, que son las únicas personas que podrán dar cumplimiento en su caso a una eventual orden de demolición.

TERCERA.- 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 2623/2024, de 29 de mayo, que fue objeto de publicación en el BOP núm. 68, de 5 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, esto es, la Junta de Gobierno Local, según lo establecido el Decreto de la Alcaldía nº 3322/2023, de 23 de junio, formulo la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Declarar, de acuerdo con lo establecido en el art. 89.1. d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP, en relación con los arts. 353.3 y 354 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la terminación del procedimiento con referencia DU/14/2022, con archivo de las actuaciones practicadas en el mismo, por haberse incoado contra personas que no eran los legítimos propietarios del inmueble, y por ende los obligados a un eventual restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Segundo.- Iniciar un nuevo expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado por las actuaciones llevadas a cabo en la finca con referencia catastral 7007907ES7270N0017OY, propiedad de Dña. Jenny Brill y D. Karsten Brill.

Tercero.- Notificar la presente Resolución a los interesados con indicación del Régimen de Recursos que proceda

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

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, de acuerdo con lo establecido en el art. 89.1. d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP, en relación con los arts. 353.3 y 354 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la terminación del procedimiento con referencia DU/14/2022, con archivo de las actuaciones practicadas en el mismo, por haberse incoado contra personas que no eran los legítimos propietarios del inmueble, y por ende los obligados a un eventual restablecimiento del orden jurídico perturbado.

SEGUNDO.- Iniciar un nuevo expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado por las actuaciones llevadas a cabo en la finca con referencia catastral 7007907ES7270N0017OY, propiedad de Dña. Jenny Brill y D. Karsten Brill.

TERCERO.- Notificar la presente Resolución a los interesados con indicación del Régimen de Recursos que proceda

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

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.

D) RUEGOS Y PREGUNTAS



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 la Vicesecretaria doy fe.

1. Firmante: CLAUDIA RAVETLLAT VERGÉS
Puesto: VICESCRETARIA
Fecha Firma: 24/02/2025 12:10:34

2. Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 25/02/2025 10:35:02

3. Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 25/02/2025 10:35:09