



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EL DÍA 20 DE AGOSTO DE 2025**

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez
Raquel Acosta Santana
Raimundo Dacosta Calviño
José Manuel Díaz Rodríguez
Lucía Darriba Folgueira

CONCEJALES AUSENTES

Kathaisa Rodríguez Pérez, excusada por motivos de salud.

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las horas del día de 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 extraordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 4270 /2025, de 18 de agosto de 2025.

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

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

PRIMERO.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y RENOVACIÓN DEL HOTEL IBEROSTAR FUERTEVENTURA PARK, SITO EN LAS PARCELAS 2 Y 4 DEL POLÍGONO 5 DE LA URBANIZACIÓN LAS GAVIOTAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“Dña. Amanay Gozalo Matallana, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en virtud de Orden de prioridad del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, a los efectos de su constancia en el expediente municipal referencia, emito el siguiente

INFORME JURÍDICO

OBJETO: Solicitud de autorización de inicio de obras para proyecto de ejecución al que fue concedida licencia a 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 LUM

PROMOTOR: Entidad mercantil “Pájara Inversiones, S.L.”.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- 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.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificada por la ley 9/2015, de 27 de abril y su Reglamento aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.
- Planeamiento municipal de aplicación referido en el apartado descriptivo del emplazamiento de la parcela.
- Restante normativa legal de concordante aplicación.

I.- ANTECEDENTES.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno local de 27 de enero de 2025 se concedió licencia urbanística para proyecto básico de reforma y renovación del Hotel Iberostar Park tramitado a instancia de la representación de la sociedad “Pájara Inversiones, S.L.”, 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 cuestiones indicadas, 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 reproducidos.

Aportado el proyecto de ejecución, se ha emitido informe técnico favorable el 16 de mayo de 2025, por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), quien concluye lo siguiente:

<<Conclusión



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

1.- Se considera que el proyecto de ejecución presentado es fiel reflejo del básico al que fue concedida licencia urbanística y pueden darse por cumplidos la mayor parte de los condicionantes impuestos en la misma, aportada la documentación necesaria para la autorización de inicio de obras al proyecto de ejecución presentado, por lo que se informa FAVORABLEMENTE la autorización de inicio de obras, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado a la terminación de las obras, especificándolo en el certificado final de obras que se aporte:

- Deberá prestarse especial atención en la ejecución de las obras al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente.

- Junto con la documentación que acredite la finalización de las obras, deberá aportarse acreditación de la empresa Aguas Cristóbal Franquís, SL, para el suministro de abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales a terceros y autorizaciones necesarias del Consejo Insular de Aguas para la prestación de estos servicios.

2.- Se sigue indicando que, 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 y autorización de inicio de obras.

- 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.

3.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá ser concluido el trámite de obtención de licencia de apertura de actividad clasificada iniciado (expediente 3/2007-AC), u optar por dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o trámite administrativo que pueda considerarse equivalente, imprescindible para la realización de la actividad.>>

II.-CONSIDERACIONES JURIDICAS

Primera.- Como consta del informe técnico municipal, el proyecto de ejecución es fiel reflejo del básico presentado y se informa favorablemente la autorización de inicio de obras



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

condicionada al cumplimiento de requisitos que habrán de acreditarse a la terminación de las obras.

El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, acompañada del proyecto de ejecución, al haber recaído sobre un proyecto básico (art. 346 L4/17).

La resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma. Asimismo se 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.

Segunda.- *Conforme a las determinaciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de concesión de licencia a proyecto básico, otorgada el 27 de enero de 2025, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas es de UN AÑO desde la notificación de la concesión de la licencia. 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 explicita 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.

Tercera .- *La competencia para la adopción del acuerdo de autorización que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

III.-CONCLUSIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Visto cuanto antecede, el informe favorable condicionado emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa favorable la autorización de inicio de obra si bien ha de advertirse al interesado del cumplimiento de las cuestiones reflejadas por el técnico en su informe durante la ejecución y a la finalización de las obras, por lo que se formula la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Autorizar el inicio de obras conforme al proyecto de ejecución presentado, al ser fiel reflejo del proyecto básico de reforma y renovación del “Hotel Iberostar Gaviotas Park” que obtuvo licencia urbanística, con obligación de dar cumplimiento a los siguientes requisitos durante y a la finalización de las obras:

- Deberá prestarse especial atención en la ejecución de las obras al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente.
- Junto con la documentación que acredite la finalización de las obras, deberá aportarse acreditación de la empresa Aguas Cristóbal Franquis, SL, para el suministro de abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales a terceros y autorizaciones necesarias del Consejo Insular de Aguas para la prestación de estos servicios
- Presentar la comunicación previa al Ayuntamiento de terminación de obras, cumplimentando el correspondiente formulario oficial, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario;
- 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 y autorización de inicio de obras.
- 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.
- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá ser concluido el trámite de obtención de licencia de apertura de actividad clasificada iniciado (expediente 3/2007-AC), u optar por dar cumplimiento a los actos de intervención



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o trámite administrativo que pueda considerarse equivalente, imprescindible para la realización de la actividad.

Segundo.- Notificar al interesado con indicación de los recursos procedentes.

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.- *Autorizar el inicio de obras conforme al proyecto de ejecución presentado, al ser fiel reflejo del proyecto básico de reforma y renovación del “Hotel Iberostar Gaviotas Park” que obtuvo licencia urbanística, con obligación de dar cumplimiento a los siguientes requisitos durante y a la finalización de las obras:*

- *Deberá prestarse especial atención en la ejecución de las obras al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente.*
- *Junto con la documentación que acredite la finalización de las obras, deberá aportarse acreditación de la empresa Aguas Cristóbal Franquis, SL, para el suministro de abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales a terceros y autorizaciones necesarias del Consejo Insular de Aguas para la prestación de estos servicios*
- *Presentar la comunicación previa al Ayuntamiento de terminación de obras, cumplimentando el correspondiente formulario oficial, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario;*
- *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 anexas documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados en la licencia y autorización de inicio de obras.*
- *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*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para la edificación.

- *Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá ser concluido el trámite de obtención de licencia de apertura de actividad clasificada iniciado (expediente 3/2007-AC), u optar por dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o trámite administrativo que pueda considerarse equivalente, imprescindible para la realización de la actividad.*

Segundo.- *Notificar al interesado con indicación de los recursos procedentes.*

SEGUNDO.- LICENCIA DE SEGREGACIÓN O DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LA MISMA, RESPECTO A LA PARCELA SITA EN C/ORQUÍDEAS, Nº 8 DE PÁJARA. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:** 1/2023 L.S. LUM
- **ASUNTO:** Informe jurídico relativo a la solicitud de Licencia Municipal de Segregación o Declaración de Innecesariedad en la Calle Orquídeas nº 8, Casco Urbano de Pájara - RC: 7464303ES8376S. T. M. De Pájara.
- **NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO:** **Parcialmente dentro de la Modificación menor B:** Suelo con uso residencial Rural. Parcialmente edificación Alineada. A2p. Parcialmente jardín privado. Parcialmente viario. **Parcialmente dentro del suelo urbano del PGO 1989:** Sistema general de espacios libres. Parcialmente afectada por dominio público de carreteras.
- **SOLICITANTE:** Don Antonio Santana Cabrera.
- **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 julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor que ha sido modificado por la aprobación definitiva de la Modificación Menor B que ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023 y en



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha Nº 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP.

- Demás Normativa de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Dada cuenta del expediente administrativo con referencia 1/2023 LS tramitado a instancia de Don Antonio Santana Cabrera en orden a la solicitud de licencia municipal de Segregación o Declaración de innecesariedad en la Calle Orquídeas nº 8 en el casco urbano de Pájara RC: 7464303ES8376S. T. M. De Pájara.

SEGUNDA.- Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico obrantes en expediente, con fecha 19 de junio de 2025 se practicó notificación al interesado del Decreto nº 3203/2025 dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil del Ayuntamiento de Pájara, por el que se concedió al interesado el preceptivo trámite de audiencia al constar en el expediente y así consta transcrito en el mencionado Decreto, informe técnico y jurídico desfavorables en base a las siguientes consideraciones:

“Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Antonio Santana Cabrera**, en orden a la obtención de Licencia Urbanística de Segregación o, subsidiariamente, declaración municipal de innecesariedad de segregación respecto al inmueble ubicado en la c/ Orquídeas nº 8 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, referencia catastral 7464303ES8376S (Rfa. Expte. 1/2023 L.S.).

Visto el informe emitido con fecha 25 de junio de 2024 por el Técnico Municipal (Sr. García Alcolea), donde se deja constancia de lo siguiente:“ ... Antecedentes

1.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual.

2.- Se encuentra aprobada definitivamente, entrando en vigor tras el transcurso del plazo legalmente establecido tras su publicación, la Modificación Menor B (MMB) del PGO. La aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha Nº 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

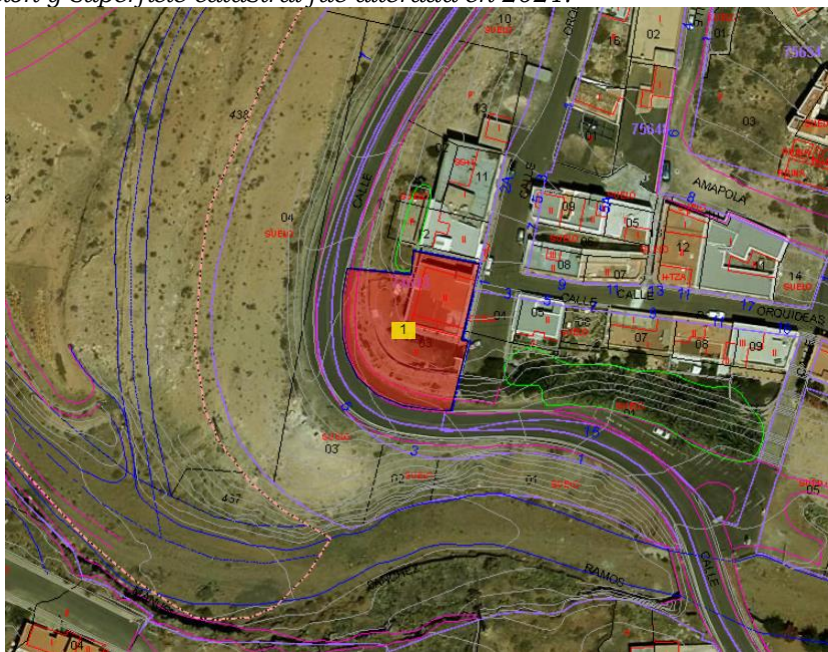
3.- Se pretende obtener licencia Municipal de Segregación o declaración de innecesariedad con la finalidad de inscribir la escritura de la finca. Se aporta escritura de declaración de obra nueva, documento privado de compraventa, certificación catastral descriptiva y gráfica, certificado de seguridad estructural, de antigüedad y descriptivo de la edificación ubicada sobre la parcela, Memoria de segregación de parcela urbana, Proforma de segregación de parcela, ficha descriptiva, y superposición de parcela sobre el planeamiento vigente.

Consideraciones

1.- Se aporta la documentación necesaria para la obtención de licencia de segregación o declaración de innecesariedad conforme al Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística en Canarias.

El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de conceder licencia Municipal de Segregación o declaración de innecesariedad con la finalidad de inscribir la escritura de la finca.

La finca se corresponde en la actualidad con la parcela catastral 7464303ES8376S. Su delimitación y superficie catastral fue alterada en 2021.



2.- La parcela catastral actual linda al sur y al oeste con la carretera FV-30, estando afectada por dominio público de carreteras:

Conforme a la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, Artículo 25.

*Uno. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de **3 metros en carreteras convencionales**, carreteras multicarril y vías de servicio, **medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación** y perpendicularmente a dicha arista.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Dos. **La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.**

La parcela catastral llega hasta la línea blanca de la carretera, por lo que se considera que el talud contenido en ella y los tres metros siguientes están afectados por el dominio público de carreteras.

Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial.

3.- La finca presenta la siguiente descripción:

- **URBANA 1**, trozo de terreno sito en la C/ Orquideas nº1 en Boca de la Majada, con referencia catastral nº 7464303ES8376S

- Superficie: 921 metros cuadrados

- Lindes: **Norte**, con parcela catastral 746302ES8376S, titularidad de Josefa Sánchez Ramos.

Sur, con calle Peatonal de Verodes.

Este, con calle Orquidea

Oeste, con parcelas catastrales 7462103 y 7462102

Sobre la finca se encuentra una construcción, que conforme a certificado de antigüedad aportado tiene más de 35 años. Su superficie construida conforme a la documentación aportada es de 352,46m².

Después de la emisión del informe técnico previo, **ha entrado en vigor la Modificación Menor B del Plan general**. Esta modificación afecta parcialmente a la parcela objeto de segregación. La parcela se encuentra por tanto parcialmente afecta por el PGO vigente y parcialmente por la modificación menor B también vigente.

- Parte de la finca afectada por el PGO 89: Sistema general de espacios libres. Parcialmente afectada por dominio público de carreteras.
- Parte de la finca afectada por la Modificación menor B: Suelo con uso residencial Rural. Parcialmente edificación Alineada. A2p. Parcialmente jardín privado. Parcialmente viario.

Se trata por tanto de una finca existente afectada por múltiples clasificaciones de suelo. La superposición de la finca sobre el planeamiento vigente presentada por la propiedad se ha quedado desactualizada, al ser anterior a la entrada en vigor de la modificación menor B. La superposición sobre la Modificación Menor B sería la siguiente:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Conforme al informe de secretaría de fecha 28 de mayo de 2024, “el acto de licencia de segregación procederá para la división de una finca en otras dos o más (cumpliendo siempre las resultantes la ordenación urbanística) y el supuesto de declaración de innecesariedad para la inmatriculación de fincas que no han accedido todavía al registro de la propiedad. Nuevamente, en este último caso, el control debe limitarse al cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el planeamiento, debiendo de constar acreditada la existencia misma de la finca en el correspondiente título de índole civil que permita a la Administración urbanística el pronunciamiento sobre los estándares urbanísticos de la misma (sentencia judicial civil, expediente de dominio, escritura pública, etc.)

Dado que no se pretende dividir la finca, sino acceder al registro de la propiedad, **nos encontramos ante un supuesto de declaración de innecesariedad.**

Se procede a comprobar si la finca cumple con los condicionantes de parcela de cada uno de los ámbitos afectados:

Modificación menor B:

La edificabilidad de la parte edificable de la finca está sujeta a la **ordenanza A2p** de la Modificación Menor B (MMB) – edificación alineada. La edificabilidad resultante dado que la ficha no establece un coeficiente, es la se deriva de las condiciones de posición, ocupación y altura de la edificación. **CUMPLE.**

Conforme al art. 5.2.2 de la MMB, se exceptúan de las condiciones de parcela aquellas ya edificadas, por lo que la zona edificable se considera que cumple con las condiciones de parcela. **CUMPLE.**

Zona clasificada como jardín privado: No hay determinaciones de parcela.

Conforme al art. 4.2.2.2 Superficie de parcela: es la dimensión en superficie de la parcela. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y computarán como superficie de esta.

De acuerdo con este apartado, tanto la parte calificada como A2p como el jardín privado estarán incluidos en la parcela que corresponda. **CUMPLE**



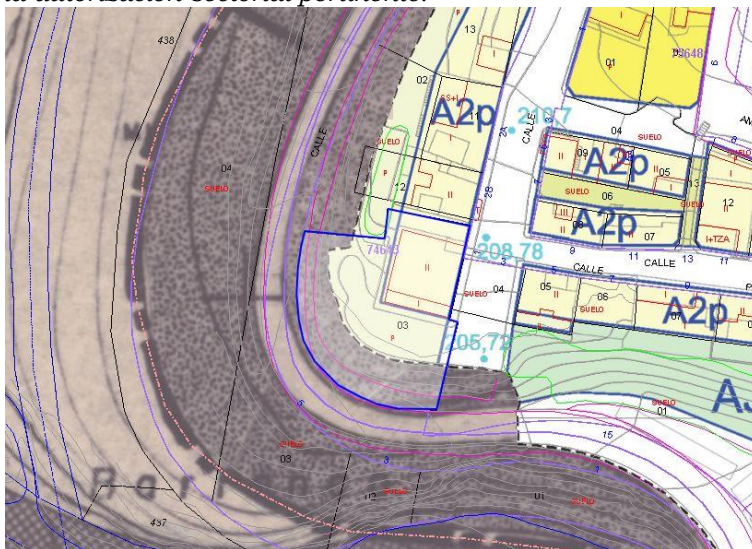
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Zona clasificada como viario. No hay determinaciones de parcela. Se deberá segregar y ceder o expropiar según proceda y agrupar al resto de la vía.

PGO 89:

Parte clasificada como zona verde pública: No hay determinaciones de parcela. Se deberán segregar y ceder o expropiar según proceda y agrupar al resto de la zona verde pública en su caso.

Parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial pertinente.



6.- La Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en su artículo 339, establece que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No obstante, según escrito del registrador de fecha 13 de diciembre de 2022, la finca puede proceder de la finca registral nº 12.719 inscrita a favor de Doña Josefa Sánchez Ramos e hijos.

Analizadas las licencias de segregación obrantes en el archivo municipal, se observa que la finca afecta parcialmente a la finca señalada por el registrador, que obtuvo licencia de segregación con expediente municipal 100/2002 LS, aprobada el 03/04/2003. En la siguiente imagen se ha sombreado la parte que se solapa con la finca registral nº 12.719 según consta en el expediente municipal 100/2002 LS

Conclusión

1.- Conforme a lo indicado en el apartado anterior, en este caso no procede la emisión de licencia de segregación, sino la declaración de licencia de innecesariedad. Esto último considerando que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, ya que según el registrador y a la vista del expediente municipal de segregación 100/2002LS podría afectar a la finca registral 12.719.

2.- La finca para la que se requiere declaración de innecesariedad está afectada por diferentes calificaciones urbanísticas, algunas en el seno de la Modificación Menor B y otras todavía según el PGO 89. La parte afectada por cada una de las calificaciones cumple con las determinaciones urbanísticas. La zona edificable y de jardín privado CUMPLEN con



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

las condiciones de parcela, y la zona afectada por espacios libres públicos y de viario carecen de determinaciones de parcela y deberán cederse o expropiarse en su caso según proceda.

3.- Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial ...”.

Visto además el informe jurídico emitido con fecha 22 de agosto de 2024 por la Técnico Municipal de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde consta lo siguiente:

“(…) CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia municipal de segregación o declaración de innecesariedad en la calle Orquídeas nº 8 del Casco urbano de Pájara, presentadas el 13 de enero de 2023 y documentación complementaria aportada con fecha 19 y 24 de enero de 2023. Posteriormente se presenta nueva solicitud de licencia el 28 de mayo de 2024 por Don Antonio Santana Cabrera.

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 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación”.

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 es el determinado en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

“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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

a) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.

b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.

c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.

d) En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.

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

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

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver.”

CUARTA.- Obra en el expediente informe DESFAVORABLE del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) emitido el 30 de junio de 2023 relativo a la solicitud de licencia de segregación solicitada:

“Conclusión

1.- Conforme a lo indicado en el apartado anterior, en este caso no procede la emisión de licencia de segregación, sino la declaración de licencia de innecesariedad. Esto último considerando que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, ya que según el registrador y a la vista del expediente municipal de segregación 100/2002LS podría afectar a la finca registral 12.719.

Los supuestos de admisibilidad de la declaración de innecesariedad de segregación no se encuentran regulados en la normativa autonómica, por lo que se remite a informe jurídico la procedencia de su declaración.

2.- Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial...”.

QUINTA.- Posteriormente se emite informe de Secretaría de fecha 28 de mayo de 2024 del cual se extrae lo siguiente:

“Primero.- Objeto del informe y disposiciones legales aplicables.-

El presente informe reside en esclarecer jurídicamente los supuestos en los que procede la emisión del correspondiente acto administrativo de licencia de segregación de fincas, o en su caso, su declaración de innecesariedad.

A estos efectos, el art.26.2 del el TRLSRU/2015 dispone que: “2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles”.

De acuerdo con la Disposición final segunda de esta ley, dicho precepto tiene carácter básico en ejercicio de las competencias atribuidas al Estado por la Constitución, invocando el legislador básico estatal distintos títulos competenciales en la mencionada disposición (art.149.1 CE).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En consecuencia, el legislador estatal determina que para realizar toda división o segregación de una finca sea necesario el cumplimiento de los estándares urbanísticos de las fincas segregadas, tanto para su autorización en el correspondiente testimonio notarial como en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a los estándares urbanísticos, lógicamente estos vienen establecidos en la normativa urbanística, de competencia exclusivamente autonómica, y, por derivación y remisión de esta, por los instrumentos de ordenación correspondientes de los municipios, constituido por el plan general de ordenación y sus demás instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada. Así, el planificador urbanístico establece a través de los instrumentos de ordenación toda una serie de requisitos mínimos que deben reunir las fincas (concepto civil) para que puedan ejercer sus facultades urbanísticas, denominándose así con el término parcela (véase a estos efectos el art.26.1 TRLSRU/2015).

(...)

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia O la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testificar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal”.

Obsérvese que el apartado segundo reproduce conceptualmente lo establecido en la legislación estatal sobre la división de los terrenos. En efecto, el legislador básico estatal (en uso de sus competencias exclusivas del art.149.1 CE) quiere que en toda división de finca se respeten los estándares urbanísticos exigidos por la normativa urbanística.

Tercero.- De la naturaleza jurídica de las licencias de segregación o la declaración de su innecesariedad.-

Partiendo de la naturaleza expuesta, y ya centrándonos en particular en el ámbito de las segregaciones y declaraciones de innecesariedad, el ámbito del control se ejerce sobre la facultad dominical de dividir su propiedad en otras resultantes, garantizando que estas últimas cumplan con la normativa urbanística establecidas para toda finca, a saber (y dependiendo siempre del instrumento de planeamiento):

a) Especialmente, que las resultantes dispongan de la superficie mínima establecida en el planeamiento (a veces se exceptúa por la ordenación pormenorizada mediante la figura de la finca enclavada).

b) Que no afecta a bienes de dominio público.

c) Acceso a vial público.

d) Acceso a suministros (agua, luz, etc.).

A estos efectos ponemos como ejemplo el art.5.2.2 de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación vigente de Pájara, que al hablar de parcela señala:

Se ve perfectamente como el planeador municipal a través de este instrumento busca establecer un requisito mínimo que debe reunir toda finca para adquirir la condición de parcela urbanística. Por ejemplo, mediante la superficie mínima y incluso en cuanto a su forma (que se pueda inscribir en ellas un círculo determinado). Ello necesariamente determinará que puedan existir fincas que no reúnan dichos requisitos, por lo que supondrá, necesariamente, que no sea posible otorgar ni una licencia de segregación ni la declaración de innecesariedad.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

De este modo, y remitiéndonos a lo expuesto anteriormente sobre el contenido estatutario de propiedad inmobiliaria, los planes urbanísticos son los que limitan (estableciendo determinados requisitos mínimos, esto es, superficie mínima de las fincas resultantes, acceso, etc.) la facultad o poder de segregación de todo propietario como acto de riguroso dominio. De esta forma todo propietario no podrá segregar su parcela en tantas partes como su voluntad quiera, sino que deberá respetar aquellos requisitos. Fundamento idéntico al propietario que únicamente puede edificar tantas plantas como las determinadas en el planeamiento, no las que su voluntad quiera.”

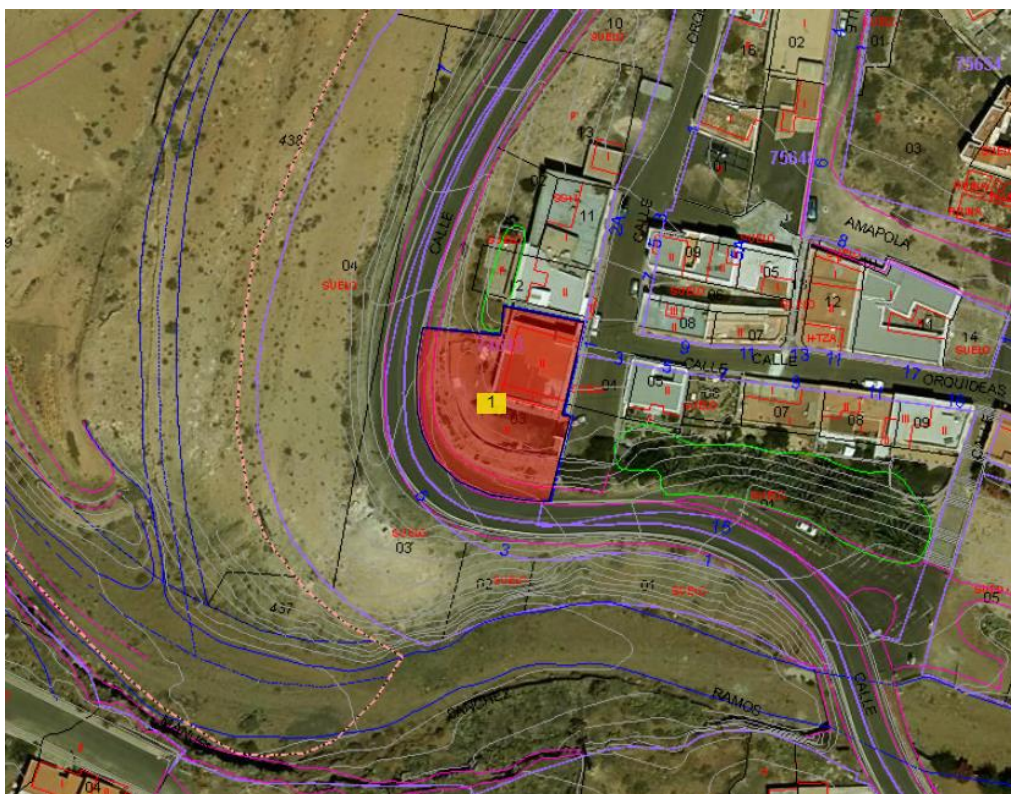
SEXTA.- A la vista de lo determinado en el informe jurídico emitido por el Secretario General de este Ayuntamiento en el que se analiza el supuesto de innecesariedad de segregación, ha sido emitido informe técnico con fecha 25 de junio de 2024 (Sr. García Alcolea) en el cual se determina lo siguiente:

“Consideraciones

1.- Se aporta la documentación necesaria para la obtención de licencia de segregación o declaración de innecesariedad conforme al Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística en Canarias.

El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de conceder licencia Municipal de Segregación o declaración de innecesariedad con la finalidad de inscribir la escritura de la finca.

La finca se corresponde en la actualidad con la parcela catastral 7464303ES8376S. Su delimitación y superficie catastral fue alterada en 2021.





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2.- La parcela catastral actual linda al sur y al oeste con la carretera FV-30, estando afectada por dominio público de carreteras:

Conforme a la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, Artículo 25.

Uno. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Dos. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

La parcela catastral llega hasta la línea blanca de la carretera, por lo que se considera que el talud contenido en ella y los tres metros siguientes están afectados por el dominio público de carreteras.

Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial.

3.- La finca presenta la siguiente descripción:

-URBANA 1, trozo de terreno sito en la C/ Orquídeas nº1 en Boca de la Majada, con referencia catastral nº 7464303ES8376S

- Superficie: 921 metros cuadrados

- Lindes: Norte, con parcela catastral 746302ES8376S, titularidad de Josefa Sánchez Ramos.

Sur, con calle Peatonal de Verodes.

Este, con calle Orquidea

Oeste, con parcelas catastrales 7462103 y 7462102

Sobre la finca se encuentra una construcción, que conforme a certificado de antigüedad aportado tiene más de 35 años. Su superficie construida conforme a la documentación aportada es de 352,46m².

Después de la emisión del informe técnico previo, ha entrado en vigor la Modificación Menor B del Plan general. Esta modificación afecta parcialmente a la parcela objeto de segregación. La parcela se encuentra por tanto parcialmente afecta por el PGO vigente y parcialmente por la modificación menor B también vigente.

- Parte de la finca afectada por el PGO 89: Sistema general de espacios libres. Parcialmente afectada por dominio público de carreteras.
- Parte de la finca afectada por la Modificación menor B: Suelo con uso residencial Rural. Parcialmente edificación Alineada. A2p. Parcialmente jardín privado. Parcialmente viario.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Se trata por tanto de una finca existente afectada por múltiples clasificaciones de suelo. La superposición de la finca sobre el planeamiento vigente presentada por la propiedad se ha quedado desactualizada, al ser anterior a la entrada en vigor de la modificación menor B. La superposición sobre la Modificación Menor B sería la siguiente:



Conforme al informe de secretaría de fecha 28 de mayo de 2024, “el acto de licencia de segregación procederá para la división de una finca en otras dos o más (cumpliendo siempre las resultantes la ordenación urbanística) y el supuesto de declaración de innecesariedad para la inmatriculación de fincas que no han accedido todavía al registro de la propiedad. Nuevamente, en este último caso, el control debe limitarse al cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el planeamiento, debiendo de constar acreditada la existencia misma de la finca en el correspondiente título de índole civil que permita a la Administración urbanística el pronunciamiento sobre los estándares urbanísticos de la misma (sentencia judicial civil, expediente de dominio, escritura pública, etc.)

Dado que no se pretende dividir la finca, sino acceder al registro de la propiedad, nos encontramos ante un supuesto de declaración de innecesariedad.

Se procede a comprobar si la finca cumple con los condicionantes de parcela de cada uno de los ámbitos afectados:

Modificación menor B:

La edificabilidad de la parte edificable de la finca está sujeta a la ordenanza A2p de la Modificación Menor B (MMB) – edificación alineada. La edificabilidad resultante dado que la ficha no establece un coeficiente, es la se deriva de las condiciones de posición, ocupación y altura de la edificación. CUMPLE.

Conforme al art. 5.2.2 de la MMB, se exceptúan de las condiciones de parcela aquellas ya edificadas, por lo que la zona edificable se considera que cumple con las condiciones de parcela. CUMPLE.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Zona clasificada como jardín privado: No hay determinaciones de parcela.

Conforme al art. 4.2.2.2 Superficie de parcela: es la dimensión en superficie de la parcela. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y computarán como superficie de esta.

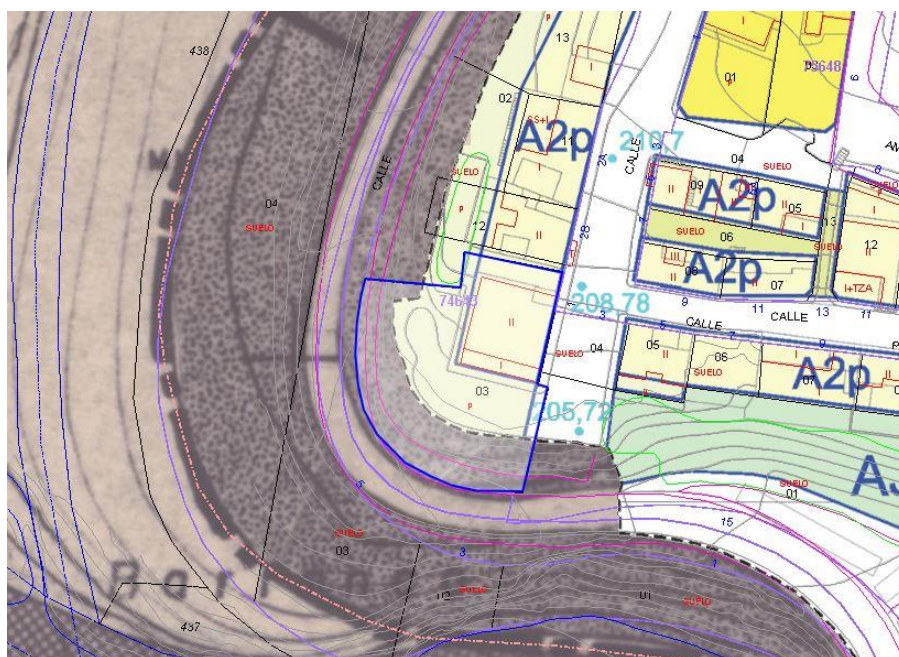
De acuerdo con este apartado, tanto la parte calificada como A2p como el jardín privado estarán incluidos en la parcela que corresponda. CUMPLE

Zona clasificada como viario. No hay determinaciones de parcela. Se deberá segregar y ceder o expropiar según proceda y agrupar al resto de la vía.

PGO 89:

Parte clasificada como zona verde pública: No hay determinaciones de parcela. Se deberán segregar y ceder o expropiar según proceda y agrupar al resto de la zona verde pública en su caso.

Parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial pertinente.



6.- La Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en su artículo 339, establece que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No obstante, según escrito del registrador de fecha 13 de diciembre de 2022, la finca puede proceder de la finca registral nº 12.719 inscrita a favor de Doña Josefa Sánchez Ramos e hijos.

Analizadas las licencias de segregación obrantes en el archivo municipal, se observa que la finca afecta parcialmente a la finca señalada por el registrador, que obtuvo licencia de segregación con expediente municipal 100/2002 LS, aprobada el 03/04/2003.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En la siguiente imagen se ha sombreado la parte que se solapa con la finca registral nº 12.719 según consta en el expediente municipal 100/2002 LS

Conclusión

1.- Conforme a lo indicado en el apartado anterior, en este caso no procede la emisión de licencia de segregación, sino la declaración de licencia de innecesariedad. Esto último considerando que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, ya que según el registrador y a la vista del expediente municipal de segregación 100/2002LS podría afectar a la finca registral 12.719.

2.- La finca para la que se requiere declaración de innecesariedad está afectada por diferentes calificaciones urbanísticas, algunas en el seno de la Modificación Menor B y otras todavía según el PGO 89. La parte afectada por cada una de las calificaciones cumple con las determinaciones urbanísticas. La zona edificable y de jardín privado CUMPLEN con las condiciones de parcela, y la zona afectada por espacios libres públicos y de viario carecen de determinaciones de parcela y deberán cederse o expropiarse en su caso según proceda.

3.- Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial.”

QUINTA.- En el informe técnico se evidencia que se AFECTA al dominio público de carreteras siendo necesaria la autorización sectorial de carreteras. Es necesario indicar aquí que por quien suscribe se cometió error en el informe jurídico anterior al creer no necesaria la preceptiva autorización de carreteras estimando que no era necesaria para la licencia de segregación autorización de carreteras, si bien no se consideró que se invadía el dominio público. Tras la mejor lectura del informe técnico se evidencia que dicha necesidad no es por la petición de innecesariedad de segregación sino porque existe una “afectación” (invasión) al Dominio Público de Carreteras así como la existencia de un talud en los tres metros más próximos a la línea blanca de la carretera siendo en consecuencia necesaria la preceptiva autorización de carreteras de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, se extrae: “Cinco. No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, solo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general”

El citado informe reza literalmente lo siguiente, siendo por tanto necesaria la autorización sectorial de carreteras: “La parcela catastral llega hasta la línea blanca de la carretera, por lo que se considera que el talud contenido en ella y los tres metros siguientes están afectados por el dominio público de carreteras. Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial.”

Así la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 28 de octubre de 2022 señala: “Por todo ello, la declaración de la concreta situación administrativa de la edificación conforme a ese particular derivado de su colindancia con la carretera requerirá la oportuna resolución administrativa del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma, pues sólo así podrá cumplirse el requisito impuesto por el artículo 28.4 de la Ley del Suelo, esto es, no afectar a servidumbre de uso público general.

A la vista de ese pronunciamiento puede considerarse cumplido el requisito por el artículo 24.4 de la Ley del Suelo, en cuanto a la necesaria intervención administrativa favorable del órgano competente sobre la carretera.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEXTA.- Asimismo, del informe técnico se extrae lo siguiente: “Analizadas las licencias de segregación obrantes en el archivo municipal, se observa que la finca afecta parcialmente a la finca señalada por el registrador, que obtuvo licencia de segregación con expediente municipal 100/2002 LS, aprobada el 03/04/2003. En la siguiente imagen se ha sombreado la parte que se solapa con la finca registral nº 12.719 según consta en el expediente municipal 100/2002 LS.

A este respecto cabe indicar que existe un título contradictorio sobre la finca que se pretende segregar al existir una segregación previa en la que se contiene parte de la finca que se pretende segregar por el interesado, ante este supuesto la administración debe abstenerse de conceder licencia cuando de los documentos aportados o de los documentos obrantes en esta administración se deduzca que el terreno destinado a la realización de la obra o segregación no se encuentra delimitado o exista título contradictorio del dominio. La abstención o no concesión de la licencia por parte del ayuntamiento no debe implicar injerencias en cuestiones de propiedad, siempre y cuando se produzca conforme la apariencia jurídica del peticionario de la licencia sobre el terreno en el que se solicita la autorización sin entrar en el examen de fondo de dichos títulos. En consecuencia, el ayuntamiento respetando la prohibición de no injerencias en problemas dominicales debe abstenerse de conceder la licencia solicitada toda vez que afecta a una licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento con carácter previo, no obstante se podrá aclarar esta cuestión dando audiencia al titular de la licencia 100/2002 LS, para que manifieste lo que a su derecho convenga y así poder delimitar de una manera más precisa tanto la licencia de segregación concedida y la nueva solicitada a efectos de su inscripción en el registro.

Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1988 expresa literalmente:

“Si bien es cierto que conforme al número 1 del artículo 12 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de donde hay que inferir, por regla general, que el órgano decidente no debe hacerlo en función de si el promotor de la obra tiene en titularidad dominical de la finca en cuestión, puesto que, dado la finalidad de estas autorizaciones y el carácter reglado que las rige ha de limitarse a constatar si, desde el punto de vista urbanístico, existen obstáculos para que la licencia se conceda, quedando al margen las cuestiones de propiedad y posesión del suelo cuya salvaguarda corresponde a los Tribunales de la jurisdicción ordinaria, ello no impide, como señaló la Sentencia de esta Sala de 17 de febrero de 1983, así como las que en ella se citan, que los Ayuntamientos deben examinar la titularidad que el solicitante de la licencia se arroge sobre el terreno para el que se solicita autorización de construir, absteniéndose de conceder la licencia pedida cuando de los documentos aportados con la solicitud y de las pruebas obrantes en el expediente, en que la misma se tramita, se dedujere que el terreno destinado a la realización de la obra no se encontraba delimitado o existiera título contradictorio del dominio; decisión la de abstención de concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento que no puede entenderse que implique injerencias en cuestiones de propiedad, siempre y cuando esta decisión se produzca conforme a la apariencia jurídica del peticionario de la licencia sobre el terreno en el que solicitó autorización para construir, sin entrar en el examen de fondo de dichos títulos”;

En el mismo sentido la Sentencia nº 197/2005 del Tribunal Superior de Justicia Islas Canarias (Las Palmas)

“(…) a) En cuanto a las cuestiones relativas a la propiedad de los terrenos para los que se concedió la licencia de obra, ello no constituye, «ab initio», causa o motivo de nulidad radical o anulación de la autorización, pues, como es sabido, las licencias se otorgan «a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros» y lo decisivo aquí es que quedó acreditado que Promociones Taidia, S.A. es la titular de los terrenos en los que se autorizó la construcción.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En este sentido, ya la STS de 17 de febrero de 1988 (RJ 1988, 1183) se pronunció sobre esta cuestión, dando lugar a una doctrina seguida por otras muchas, conforme a la cual «Si bien es cierto que conforme al número 1 del artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RCL 1956, 85), las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de donde hay que inferir, por regla general, que el órgano decidente no debe hacerlo en función de si el promotor de la obra tiene la titularidad dominical de la finca en cuestión, puesto que, dada la finalidad de estas autorizaciones y el carácter reglado que las rige ha de limitarse a constatar si, desde el punto de vista urbanístico, existen obstáculos para que la licencia se conceda, quedando al margen las cuestiones de propiedad o posesión del suelo cuya salvaguarda corresponde a los tribunales de la jurisdicción ordinaria, ello no impide, como señaló la sentencia de esta Sala de 17 de febrero de 1983 , así como las que en ella se citan, que los Ayuntamientos deben examinar la titularidad que el solicitante de la licencia se arroge sobre el terreno para el que se solicita autorización de construir, absteniéndose de conceder la licencia pedida cuando de los documentos aportados con la solicitud y de las pruebas obrantes en el expediente, en que la misma se tramita, se dedujere que el terreno destinado a la realización de la obra no se encontraba delimitado o existiera título contradictorio del dominio; decisión, la de abstención de concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento, que no puede entenderse que implique injerencias en cuestiones de propiedad, siempre y cuando esta decisión se produzca conforme a la apariencia jurídica del peticionario de la licencia sobre el terreno en el que se solicitó la autorización para construir, sin entrar en el examen de fondo de dichos títulos...».

Dicha doctrina es plenamente aplicable al caso, en el que lo decisivo, con independencia de que se tratase en el momento de la solicitud de una sociedad irregular- en el sentido mercantil del término- o no, o con independencia de los posibles efectos, también en el plano mercantil y respecto a terceros, de que se tratase de una sociedad no inscrita en ese momento, o de que se hubiese producido la «traditio» a la sociedad solicitante de la licencia, lo decisivo es que quedó acreditado que Promociones Taidia, SA es la titular de la parcela de terreno que constituye el Lote XII de la URBANIZACIÓN000.

Dicho en otras palabras, es más que suficiente la acreditación de la titularidad en el procedimiento de otorgamiento de la licencia e incluso, conforme a la doctrina antes citada, solo hubiera sido posible denegar la licencia ante la clara apariencia jurídica de la falta de titularidad o de la titularidad contradictoria, pues, como advierte la STS de 25 de febrero de 1991, «... no corresponde a la Administración controlar a través de la licencia la titularidad dominical del terreno sobre el que se pretende construir. No es la licencia un instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición, por otra parte, no habría de corresponder a la Administración sino a los Tribunales Civiles».

A la vista de lo expuesto por la jurisprudencia y considerando que declaración de innecesariedad de licencia de segregación solicitada afecta (invade) a una parcela que ya cuenta con una licencia de segregación previa obtenida en esta Administración, expediente 100/2002 LS procede otorgar trámite de audiencia al titular de la parcela que podría verse afectada antes de informar que procede la abstención de la licencia de innecesariedad de segregación peticionada, toda vez que existe un título previo contradictorio otorgado por esta Administración, lo cual implicaría también una vulneración a la doctrina de los Actos Propios por la concesión de la licencia de segregación concedida por esta administración el 3 de abril de 2003.

SÉPTIMA.- Por último, en cuanto al espacio libre público y el viario, en el informe técnico se expresa que pueden verse afectados (o invadidos) por la actuación.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“la zona afectada por espacios libres públicos y de viario carecen de determinaciones de parcela y deberán cederse o expropiarse en su caso según proceda.”

En este punto conviene apuntar que el área de ordenación de Suelo Urbano en la que se encuentra la parcela de la que se solicita la innecesariedad de licencia de segregación según el Fichero de Ámbitos Urbanísticos “PÁJARA” se encuentra afectado por la recientemente aprobada Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara que se encuentra publicada en el Boletín Oficial de Canarias el 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, posteriormente corregido (BOP nº 125 de 16 de octubre de 2023)

El texto de la normativa consta publicado en el B.O.P. con fecha 15 de noviembre de 2023, Anexo al nº 138.

En la ordenación pormenorizada de la modificación del Plan General indicado, concretamente en el fichero de ámbitos urbanísticos “PÁJARA” se establecen las determinaciones siguientes, no encontrándose el área objeto de solicitud de innecesariedad dentro de ninguna unidad de actuación.

“ÁREA	PÁJARA
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado. (...)

Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

(...)

Los suelos destinados a dotaciones públicas y viarias que se obtendrán por expropiación se reflejan en el Estudio Económico Financiero.

En el programa de Actuación urbanística se señala que el Área ajardinada del entorno de la calle Orquídeas 235 y la calle Orquídeas viario rodado 835 su ejecución corresponde al Ayuntamiento.”

Los artículos 3.1.9. y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas señalan lo siguiente:

“3.1.9. Actuaciones urbanísticas aisladas. Obras Públicas ordinarias de urbanización.

1.- La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.

2.- En suelo urbano consolidado, para que la parcela adquiera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

cuando proceda la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse.

3.- La obtención del suelo para dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

4.- Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, previo el expediente administrativo correspondiente.

5.- Los proyectos de urbanización en los suelos urbanos consolidados habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.2.2 apartados g), h), i), j), n), o), p), q), 2.2.3, 2.2.4, y 2.2.5 y 2.2.6 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de los espacios libres, la red viaria, aparcamiento e infraestructuras.”(...)

3.1.11. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.

En aquellas parcelas situadas en suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar se podrá proceder a la edificación y urbanización simultánea conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística. Para conceder la licencia de edificación, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 155.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias “Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística” y 156: “La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

“a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente sea de aplicación. (...)

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres (...)”

A la vista de los artículos citados es de aplicación a la innecesariedad de licencia petitionada la ordenación recientemente aprobada (Modificación Menor B del PGOU de Pájara) en la que se clasifica el suelo como Suelo Urbano Consolidado, debiendo considerarse que en el Estudio Económico Financiero y en el Programa de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Actuación Urbanística de la Modificación Menor B se establece directamente como públicas el viario rodado calle Orquídeas y el Área Ajardinada entorno calle Orquídeas, indicándose en el Estudio Económico que una parte del viario y del Área Ajardinada debe ser expropiadas, cuestión que debe determinarse técnicamente.

No obstante, se debe tener en cuenta que de conformidad con los artículos 56.1, 259 y 261 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, donde se regulan los deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado y el apartado segundo del artículo 3.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de la Modificación B en el que se indica que: “En suelo urbano consolidado, para que la parcela adquiera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo cuando proceda la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse”

Asimismo, en el Estudio Económico Financiero de la Modificación Menor B se indica lo siguiente: “En consecuencia, en el suelo urbano consolidado, las obras que sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar por no contar con los requisitos anteriormente mencionados correrán a cargo de los propietarios de los mismos. Los costes que se derivan de la obtención del suelo, así como los gastos de urbanización correspondiente a espacios libre y viario no contemplados en los supuestos anteriores será por cuenta del Ayuntamiento mediante expropiación”

OCTAVA.- La Normalización de Fincas es un procedimiento abreviado o simplificado de reparcelación sometido a dos requisitos: uno negativo, la no necesidad de equidistribución y otro positivo, la precisa regularización física de los inmuebles – linderos - para su adaptación del plan y permitir así la materialización del aprovechamiento urbanístico de acuerdo con aquél. El procedimiento de normalización de fincas se debe observar siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados. La normalización de fincas se regula en la normativa estatal, Reglamento de Gestión Urbanística (artículos 117 y 121) en la normativa Canaria Artículo 280.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 44 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre que establece lo siguiente:

“1.- Cuando no resulten necesarias otras operaciones reparcelatorias de redistribución de los beneficios y cargas sino las referidas exclusivamente a regularizar la configuración física de las fincas de origen para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se podrá actuar a través de la normalización de fincas, bien mediante reparcelación económica, bien mediante reparcelación voluntaria.

2.- La reparcelación económica y las consiguientes rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas originales con objeto de llevar a cabo su normalización se tramitarán conforme al sistema de ejecución de que se traten o, en su caso, de acuerdo con las reglas previstas para el supuesto de reparcelación voluntaria y unánime de todos los propietarios.

3.- Cuando se trate de reparcelación económica, su contenido documental se ajustará a lo establecido en el artículo 43 anterior.

4.- La normalización de fincas deberá realizarse en cualquier caso por manzanas completas o unidades urbanas equivalentes y se limitará a definir los nuevos linderos de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

las fincas de origen para su adaptación a la ordenación prevista en el planeamiento. Su contenido documental será el establecido en el artículo 43 de este Reglamento.

5.- La normalización de fincas, cualquiera que sea la vía utilizada, debe incluir las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades. Además, serán exigibles en cada caso los documentos relativos a los contenidos específicos del sistema de ejecución que se esté desarrollando.

Por su parte, las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación en su artículo 3.1.8 dedicado a la normalización de fincas indica: "En el suelo urbano consolidado y en asentamientos rurales se podrán delimitar manzanas o unidades urbanas equivalentes sujetas a normalización de fincas, con el fin de adaptar las fincas de origen a la ordenación prevista en el planeamiento, conforme establece la legislación urbanística."

A la vista de los artículos precedentes desde el punto de vista jurídico se plantea duda acerca de si es posible la aplicación de los artículos citados al supuesto que nos ocupa, solicitando opinión técnica al respecto.

NOVENA.- Por último cabe indicar que para la mejor resolución del expediente que nos ocupa es necesario que por el técnico municipal se determine en su informe si la actuación propuesta es favorable o desfavorable, las deficiencias observadas y si éstas son subsanables o insubsanables así como los requerimientos de documentación e informes sectoriales necesarios y el resto de cuestiones contenidas en el artículo 16 del Reglamento de Intervención y Protección de Legalidad urbanística de Canarias:

"Los informes deberán ser motivados, expresar un juicio de valor expreso favorable o desfavorable a la solicitud presentada y explicar, en caso de ser desfavorables, las deficiencias o incumplimientos advertidos, su carácter subsanable o insubsanable y su orden de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia, su desestimación o su estimación condicionada".

CONCLUSIÓN

Para la mejor resolución del expediente que nos ocupa es necesario que por el técnico municipal se determine previamente si la actuación propuesta es favorable o desfavorable, las deficiencias observadas y si éstas son subsanables o insubsanables así como los requerimientos de documentación e informes sectoriales necesarios y el resto de cuestiones contenidas en el artículo 16 del Reglamento de Intervención y Protección de Legalidad urbanística de Canarias:

"Los informes deberán ser motivados, expresar un juicio de valor expreso favorable o desfavorable a la solicitud presentada y explicar, en caso de ser desfavorables, las deficiencias o incumplimientos advertidos, su carácter subsanable o insubsanable y su orden de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia, su desestimación o su estimación condicionada".

Asimismo, deberá precisarse técnicamente si es necesaria la cesión o expropiación, según proceda, teniendo en cuenta el Estudio Económico Financiero de la Modificación Menor B y el área de la innecesariedad de segregación planteada teniendo en cuenta que el nuevo planeamiento señala directamente como públicas el área ajardinada del entorno de la Calle Orquídeas y el vial rodado de la calle Orquídeas así como si es oportuna la aplicación al objeto del expediente que nos ocupa el procedimiento de normalización de fincas.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Una vez emitido el informe técnico complementario se emitirá el informe jurídico con el objeto de efectuar los requerimientos oportunos”.

Visto igualmente el informe técnico complementario suscrito por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) con fecha 2 de enero de 2025, con el siguiente tenor literal:

“(…) Antecedentes

1.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. n° 1.276/99 y del R.C.A. n° 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia n° 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual.

2.- Se encuentra aprobada definitivamente, entrando en vigor tras el transcurso del plazo legalmente establecido tras su publicación, la Modificación Menor B (MMB) del PGO. La aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas n° 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha N° 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP.

3.- Se pretende obtener licencia Municipal de Segregación o declaración de innecesariedad con la finalidad de inscribir la escritura de la finca. Se aporta escritura de declaración de obra nueva, documento privado de compraventa, certificación catastral descriptiva y gráfica, certificado de seguridad estructural, de antigüedad y descriptivo de la edificación ubicada sobre la parcela, Memoria de segregación de parcela urbana, Proforma de segregación de parcela, ficha descriptiva, y superposición de parcela sobre el planeamiento vigente.

Consideraciones

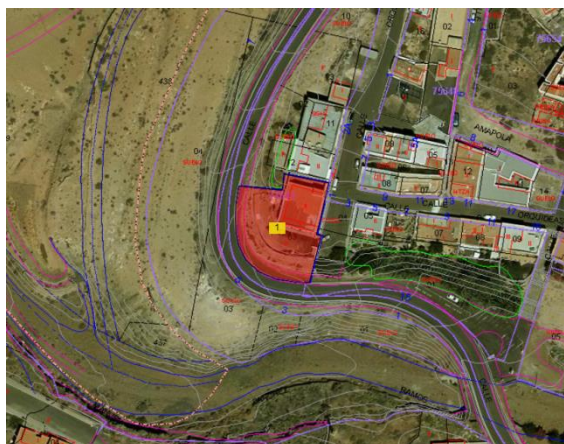
1.- Se aporta la documentación necesaria para la obtención de licencia de segregación o declaración de innecesariedad conforme al Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística en Canarias.

El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de conceder licencia Municipal de Segregación o declaración de innecesariedad con la finalidad de inscribir la escritura de la finca.

La finca se corresponde en la actualidad con la parcela catastral 7464303ES8376S. Su delimitación y superficie catastral fue alterada en 2021.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



2.- La parcela catastral actual linda al sur y al oeste con la carretera FV-30, estando afectada por dominio público de carreteras:

Conforme a la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, Artículo 25.

Uno. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Dos. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmante o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

La parcela catastral llega hasta la línea blanca de la carretera, por lo que se considera que el talud contenido en ella y los tres metros siguientes están afectados por el dominio público de carreteras.

Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial.

3.- La finca presenta la siguiente descripción:

-URBANA 1, trozo de terreno sito en la C/ Orquideas nº1 en Boca de la Majada, con referencia catastral nº 7464303ES8376S

- Superficie: 921 metros cuadrados

- Lindes: Norte, con parcela catastral 746302ES8376S, titularidad de Josefa Sánchez Ramos.

Sur, con calle Peatonal de Verodes.

Este, con calle Orquidea

Oeste, con parcelas catastrales 7462103 y 7462102



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Sobre la finca se encuentra una construcción, que conforme a certificado de antigüedad aportado tiene más de 35 años. Su superficie construida conforme a la documentación aportada es de 352,46m².

Después de la emisión del informe técnico previo, ha entrado en vigor la Modificación Menor B del Plan general. Esta modificación afecta parcialmente a la parcela objeto de segregación. La parcela se encuentra por tanto parcialmente afecta por el PGO vigente y parcialmente por la modificación menor B también vigente.

- *Parte de la finca afectada por el PGO 89: Sistema general de espacios libres. Parcialmente afectada por dominio público de carreteras.*
- *Parte de la finca afectada por la Modificación menor B: Suelo con uso residencial Rural. Parcialmente edificación Alineada. A2p. Parcialmente jardín privado. Parcialmente viario.*

Se trata por tanto de una finca existente afectada por múltiples clasificaciones de suelo. La superposición de la finca sobre el planeamiento vigente presentada por la propiedad se ha quedado desactualizada, al ser anterior a la entrada en vigor de la modificación menor B. La superposición sobre la Modificación Menor B sería la siguiente:



Conforme al informe de secretaría de fecha 28 de mayo de 2024, “el acto de licencia de segregación procederá para la división de una finca en otras dos o más (cumpliendo siempre las resultantes la ordenación urbanística) y el supuesto de declaración de innecesariedad para la inmatriculación de fincas que no han accedido todavía al registro de la propiedad. Nuevamente, en este último caso, el control debe limitarse al cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el planeamiento, debiendo de constar acreditada la existencia misma de la finca en el correspondiente título de índole civil que permita a la Administración urbanística el pronunciamiento sobre los estándares urbanísticos de la misma (sentencia judicial civil, expediente de dominio, escritura pública, etc.)

Dado que no se pretende dividir la finca, sino acceder al registro de la propiedad, nos encontramos ante un supuesto de declaración de innecesariedad.

Se procede a comprobar si la finca cumple con los condicionantes de parcela de cada uno de los ámbitos afectados:

Modificación menor B:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La edificabilidad de la parte edificable de la finca está sujeta a la ordenanza A2p de la Modificación Menor B (MMB) – edificación alineada. La edificabilidad resultante dado que la ficha no establece un coeficiente, es la se deriva de las condiciones de posición, ocupación y altura de la edificación. CUMPLE.

Conforme al art. 5.2.2 de la MMB, se exceptúan de las condiciones de parcela aquellas ya edificadas, por lo que la zona edificable se considera que cumple con las condiciones de parcela. CUMPLE.

Zona clasificada como jardín privado: No hay determinaciones de parcela.

Conforme al art. 4.2.2.2 Superficie de parcela: es la dimensión en superficie de la parcela. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y computarán como superficie de esta.

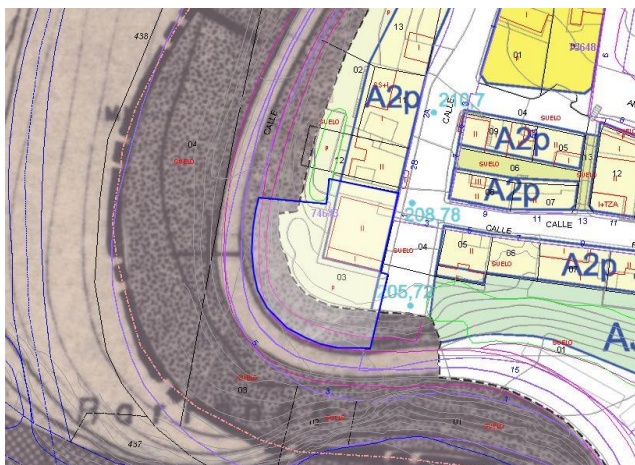
De acuerdo con este apartado, tanto la parte calificada como A2p como el jardín privado estarán incluidos en la parcela que corresponda. CUMPLE

Zona clasificada como viario. No hay determinaciones de parcela. Se deberá segregar y ceder o expropiar según proceda y agrupar al resto de la vía.

PGO 89:

Parte clasificada como zona verde pública: No hay determinaciones de parcela. Se deberán segregar y ceder o expropiar según proceda y agrupar al resto de la zona verde pública en su caso.

Parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial pertinente.



6.- La Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en su artículo 339, establece que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No obstante, según escrito del registrador de fecha 13 de diciembre de 2022, la finca puede proceder de la finca registral nº 12.719 inscrita a favor de Doña Josefa Sánchez Ramos e hijos.

Analizadas las licencias de segregación obrantes en el archivo municipal, se observa que la finca afecta parcialmente a la finca señalada por el registrador, que obtuvo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

licencia de segregación con expediente municipal 100/2002 LS, aprobada el 03/04/2003. En la siguiente imagen se ha sombreado la parte que se solapa con la finca registral nº 12.719 según consta en el expediente municipal 100/2002 LS

Conclusión

1.- Conforme a lo indicado en el apartado anterior, en este caso no debe considerarse licencia de segregación, sino declaración de licencia de innecesariedad. Esto último considerando que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, ya que según el registrador y a la vista del expediente municipal de segregación 100/2002LS podría afectar a la finca registral 12.719.

2.- La finca para la que se requiere declaración de innecesariedad está afectada por diferentes calificaciones urbanísticas, algunas en el seno de la Modificación Menor B y otras todavía según el PGO 89. La parte afectada por cada una de las calificaciones cumple con las determinaciones urbanísticas. La zona edificable y de jardín privado CUMPLEN con las condiciones de parcela, y la zona afectada por espacios libres públicos y de viario carecen de determinaciones de parcela y deberán cederse o expropiarse en su caso según proceda.

3.- Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial.

4.- Se informa por tanto desfavorablemente la obtención de licencia de segregación al no estarse realizando segregación alguna, entendiendo como tal la división de una finca en otras dos. Tampoco procedería la declaración de innecesariedad de licencia de segregación al afectar a viario y a dominio público de carreteras. Para poder considerar viable la declaración de innecesariedad, la parcela debería ceñirse a la parcela edificable y zona de verde privado, de modo que no afecte a viario, zona verde ni a dominio público de carreteras (...)."

Visto asimismo el informe jurídico emitido el 14 de mayo de 2025 por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde consta lo siguiente:

"(...) CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia municipal de segregación o declaración de innecesariedad en la calle Orquídeas nº 8 del Casco urbano de Pájara, presentadas el 13 de enero de 2023 y documentación complementaria aportada con fecha 19 y 24 de enero de 2023. Posteriormente se presenta nueva solicitud de licencia el 28 de mayo de 2024 por Don Antonio Santana Cabrera.

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 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, "están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación".



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 es el determinado en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

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

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

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

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

a) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.

b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.

c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.

d) En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe DESFAVORABLE del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) emitido el 5 de mayo de 2025 relativo a la solicitud de licencia de segregación solicitada:

“Conclusión

1.- Conforme a lo indicado en el apartado anterior, en este caso no debe considerarse licencia de segregación, sino declaración de licencia de innecesariedad. Esto último considerando que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, ya que según el registrador y a la vista del expediente municipal de segregación 100/2002 LS podría afectar a la finca registral 12.719.

2.- La finca para la que se requiere declaración de innecesariedad está afectada por diferentes calificaciones urbanísticas, algunas en el seno de la Modificación Menor B y otras todavía según el PGO 89. La parte afectada por cada una de las calificaciones cumple con las determinaciones urbanísticas. La zona edificable y de jardín privado CUMPLEN con las condiciones de parcela, y la zona afectada por espacios libres públicos y de viario carecen de determinaciones de parcela y deberán cederse o expropiarse en su caso según proceda.

3.- Estando parte de la finca afectada por el dominio público de carreteras, se considera necesario obtener la autorización sectorial.

4.- Se informa por tanto desfavorablemente la obtención de licencia de segregación al no estarse realizando segregación alguna, entendiendo como tal la división de una finca en otras dos. Tampoco procedería la declaración de innecesariedad de licencia de segregación al afectar a viario y a dominio público de carreteras. Para poder considerar viable la declaración de innecesariedad, la parcela debería ceñirse a la parcela edificable y zona de verde privado, de modo que no afecte a viario, zona verde ni a dominio público de carreteras.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- Obra en informe de la Secretaría General de esta Administración de fecha 28 de mayo de 2024 del cual se extrae lo siguiente:

“Primero.- Objeto del informe y disposiciones legales aplicables.-

El presente informe reside en esclarecer jurídicamente los supuestos en los que procede la emisión del correspondiente acto administrativo de licencia de segregación de fincas, o en su caso, su declaración de innecesariedad.

A estos efectos, el art.26.2 del el TRLSRU/2015 dispone que: “2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles”.

De acuerdo con la Disposición final segunda de esta ley, dicho precepto tiene carácter básico en ejercicio de las competencias atribuidas al Estado por la Constitución, invocando el legislador básico estatal distintos títulos competenciales en la mencionada disposición (art.149.1 CE).

En consecuencia, el legislador estatal determina que para realizar toda división o segregación de una finca sea necesario el cumplimiento de los estándares urbanísticos de las fincas segregadas, tanto para su autorización en el correspondiente testimonio notarial como en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a los estándares urbanísticos, lógicamente estos vienen establecidos en la normativa urbanística, de competencia exclusivamente autonómica, y, por derivación y remisión de esta, por los instrumentos de ordenación correspondientes de los municipios, constituido por el plan general de ordenación y sus demás instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada. Así, el planificador urbanístico establece a través de los instrumentos de ordenación toda una serie de requisitos mínimos que deben reunir las fincas (concepto civil) para que puedan ejercer sus facultades urbanísticas, denominándose así con el término parcela (véase a estos efectos el art.26.1 TRLSRU/2015).

(...)

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia O la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testificar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal”.

Obsérvese que el apartado segundo reproduce conceptualmente lo establecido en la legislación estatal sobre la división de los terrenos. En efecto, el legislador básico estatal (en



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

uso de sus competencias exclusivas del art.149.1 CE) quiere que en toda división de finca se respeten los estándares urbanísticos exigidos por la normativa urbanística.

Tercero.- De la naturaleza jurídica de las licencias de segregación o la declaración de su innecesariedad.-

Partiendo de la naturaleza expuesta, y ya centrándonos en particular en el ámbito de las segregaciones y declaraciones de innecesariedad, el ámbito del control se ejerce sobre la facultad dominical de dividir su propiedad en otras resultantes, garantizando que estas últimas cumplan con la normativa urbanística establecidas para toda finca, a saber (y dependiendo siempre del instrumento de planeamiento):

a) Especialmente, que las resultantes dispongan de la superficie mínima establecida en el planeamiento (a veces se exceptúa por la ordenación pormenorizada mediante la figura de la finca enclavada).

b) Que no afecta a bienes de dominio público.

c) Acceso a vial público.

d) Acceso a suministros (agua, luz, etc.).

A estos efectos ponemos como ejemplo el art.5.2.2 de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación vigente de Pájara, que al hablar de parcela señala:

Se ve perfectamente como el planeador municipal a través de este instrumento busca establecer un requisito mínimo que debe reunir toda finca para adquirir la condición de parcela urbanística. Por ejemplo, mediante la superficie mínima y incluso en cuanto a su forma (que se pueda inscribir en ellas un círculo determinado). Ello necesariamente determinará que puedan existir fincas que no reúnan dichos requisitos, por lo que supondrá, necesariamente, que no sea posible otorgar ni una licencia de segregación ni la declaración de innecesariedad.

De este modo, y remitiéndonos a lo expuesto anteriormente sobre el contenido estatutario de propiedad inmobiliaria, los planes urbanísticos son los que limitan (estableciendo determinados requisitos mínimos, esto es, superficie mínima de las fincas resultantes, acceso, etc.) la facultad o poder de segregación de todo propietario como acto de riguroso dominio. De esta forma todo propietario no podrá segregar su parcela en tantas partes como su voluntad quiera, sino que deberá respetar aquellos requisitos. Fundamento idéntico al propietario que únicamente puede edificar tantas plantas como las determinadas en el planeamiento, no las que su voluntad quiera.”

SEXTA.- En el informe técnico se evidencia que la parcela catastral llega hasta la línea blanca de la carretera por lo que se considera que el talud contenido en ella y los tres metros siguientes están afectados por el dominio público de carreteras siendo necesaria la previa obtención de autorización de carreteras conforme al artículo 25 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, del que se extrae: “Cinco. No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, solo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general”

A este respecto cabe significar que con carácter general el artículo 335.1 de la Ley 4/2017 establece que la actuación sobre cualquier bien de dominio público debe ir precedida de la previa obtención del título demanial correspondiente, de no obtenerse dicho título determinará la denegación de la actuación pretendida.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SÉPTIMA.- Por otra parte, de los informes técnicos obrantes en el expediente se extrae lo siguiente: La Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en su artículo 339, establece que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No obstante, según escrito del registrado de fecha 13 de diciembre de 2022 la finca puede proceder de la finca registral nº 12.719 inscrita a favor de Doña Josefa Sánchez Ramos e hijos.

Analizadas las licencias de segregación obrantes en el archivo municipal, se observa que la finca afecta parcialmente a la finca señalada por el registrador, que obtuvo licencia de segregación con expediente municipal 100/2002 LS, aprobada el 03/04/2003. En la siguiente imagen se ha sombreado la parte que se solapa con la finca registral nº 12.719 según consta en el expediente municipal 100/2002 LS.

A este respecto cabe indicar que existe un título contradictorio sobre la finca que se pretende segregar al existir una segregación previa en la que se contiene parte de la finca que se pretende segregar por el interesado, ante este supuesto la administración debe abstenerse de conceder licencia cuando de los documentos aportados o de los documentos obrantes en esta administración se deduzca que el terreno destinado a la realización de la obra o segregación no se encuentra delimitado o exista título contradictorio del dominio. La abstención o no concesión de la licencia por parte del ayuntamiento no debe implicar injerencias en cuestiones de propiedad, siempre y cuando se produzca conforme la apariencia jurídica del peticionario de la licencia sobre el terreno en el que se solicita la autorización sin entrar en el examen de fondo de dichos títulos. En consecuencia, el ayuntamiento respetando la prohibición de no injerencias en problemas dominicales debe abstenerse de conceder la licencia solicitada toda vez que afecta a una licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento con carácter previo, no obstante se podrá aclarar esta cuestión dando audiencia al titular de la licencia 100/2002 LS, para que manifieste lo que a su derecho convenga y así poder delimitar de una manera más precisa tanto la licencia de segregación concedida y la nueva solicitada a efectos de su inscripción en el registro o solicitar del interesado la autorización del titular registral.

Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1988 expresa literalmente:

“Si bien es cierto que conforme al número 1 del artículo 12 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de donde hay que inferir, por regla general, que el órgano decidente no debe hacerlo en función de si el promotor de la obra tiene en titularidad dominical de la finca en cuestión, puesto que, dado la finalidad de estas autorizaciones y el carácter reglado que las rige ha de limitarse a constatar si, desde el punto de vista urbanístico, existen obstáculos para que la licencia se conceda, quedando al margen las cuestiones de propiedad y posesión del suelo cuya salvaguarda corresponde a los Tribunales de la jurisdicción ordinaria, ello no impide, como señaló la Sentencia de esta Sala de 17 de febrero de 1983, así como las que en ella se citan, que los Ayuntamientos deben examinar la titularidad que el solicitante de la licencia se arroge sobre el terreno para el que se solicita autorización de construir, absteniéndose de conceder la licencia pedida cuando de los documentos aportados con la solicitud y de las pruebas obrantes en el expediente, en que la misma se tramita, se dedujere que el terreno destinado a la realización de la obra no se encontraba delimitado o existiera título contradictorio del dominio; decisión la de abstención de concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento que no puede entenderse que implique injerencias en cuestiones de propiedad, siempre y cuando esta decisión se produzca conforme a la apariencia jurídica del peticionario de la licencia sobre el terreno en el que solicitó autorización para construir, sin entrar en el examen de fondo de dichos títulos” ;



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En el mismo sentido la Sentencia nº 197/2005 del Tribunal Superior de Justicia Islas Canarias (Las Palmas)

“(…) a) En cuanto a las cuestiones relativas a la propiedad de los terrenos para los que se concedió la licencia de obra, ello no constituye, «ab initio», causa o motivo de nulidad radical o anulación de la autorización, pues, como es sabido, las licencias se otorgan «a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros» y lo decisivo aquí es que quedó acreditado que Promociones Taidia, SA es la titular de los terrenos en los que se autorizó la construcción.

En este sentido, ya la STS de 17 de febrero de 1988 (RJ 1988, 1183) se pronunció sobre esta cuestión, dando lugar a una doctrina seguida por otras muchas, conforme a la cual «Si bien es cierto que conforme al número 1 del artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RCL 1956, 85), las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de donde hay que inferir, por regla general, que el órgano decidente no debe hacerlo en función de si el promotor de la obra tiene la titularidad dominical de la finca en cuestión, puesto que, dada la finalidad de estas autorizaciones y el carácter reglado que las rige ha de limitarse a constatar si, desde el punto de vista urbanístico, existen obstáculos para que la licencia se conceda, quedando al margen las cuestiones de propiedad o posesión del suelo cuya salvaguarda corresponde a los tribunales de la jurisdicción ordinaria, ello no impide, como señaló la sentencia de esta Sala de 17 de febrero de 1983 , así como las que en ella se citan, que los Ayuntamientos deben examinar la titularidad que el solicitante de la licencia se arroge sobre el terreno para el que se solicita autorización de construir, absteniéndose de conceder la licencia pedida cuando de los documentos aportados con la solicitud y de las pruebas obrantes en el expediente, en que la misma se tramita, se dedujere que el terreno destinado a la realización de la obra no se encontraba delimitado o existiera título contradictorio del dominio; decisión, la de abstención de concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento, que no puede entenderse que implique injerencias en cuestiones de propiedad, siempre y cuando esta decisión se produzca conforme a la apariencia jurídica del peticionario de la licencia sobre el terreno en el que se solicitó la autorización para construir, sin entrar en el examen de fondo de dichos títulos...».

Dicha doctrina es plenamente aplicable al caso, en el que lo decisivo, con independencia de que se tratase en el momento de la solicitud de una sociedad irregular- en el sentido mercantil del término- o no, o con independencia de los posibles efectos, también en el plano mercantil y respecto a terceros, de que se tratase de una sociedad no inscrita en ese momento, o de que se hubiese producido la «traditio» a la sociedad solicitante de la licencia, lo decisivo es que quedó acreditado que Promociones Taidia, SA es la titular de la parcela de terreno que constituye el Lote XII de la URBANIZACIÓN000.

Dicho en otras palabras, es más que suficiente la acreditación de la titularidad en el procedimiento de otorgamiento de la licencia e incluso, conforme a la doctrina antes citada, solo hubiera sido posible denegar la licencia ante la clara apariencia jurídica de la falta de titularidad o de la titularidad contradictoria, pues, como advierte la STS de 25 de febrero de 1991, «... no corresponde a la Administración controlar a través de la licencia la titularidad dominical del terreno sobre el que se pretende construir. No es la licencia un instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición, por otra parte, no habría de corresponder a la Administración sino a los Tribunales Civiles».

A la vista de lo expuesto por la jurisprudencia y considerando que declaración de innecesariedad de licencia de segregación solicitada afecta a una parcela que ya cuenta con una licencia de segregación previa obtenida en esta Administración, expediente 100/2002 LS procedería otorgar trámite de audiencia al titular de la parcela que podría verse afectada antes de informar que procede la abstención de la licencia la licencia de segregación



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

peticionada, toda vez que existe un título previo contradictorio otorgado por esta Administración lo que implicaría también una vulneración a la doctrina de los Actos Propios por la concesión de la licencia de segregación concedida por esta administración el 3 de abril de 2003.

No obstante lo anterior podría ser solventado con la autorización del titular registral de la parcela y posterior modificación de la licencia de segregación concedida de conformidad con lo establecido en de la Artículo 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, referido a la Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.

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

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

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

4. La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3. 5. La administración actuante podrá acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

OCTAVA.- Por último, en cuanto al espacio libre público y el viario, en el informe técnico se expresa que pueden verse afectados (o invadidos) por la actuación.

“la zona afectada por espacios libres públicos y de viario carecen de determinaciones de parcela y deberán cederse o expropiarse en su caso según proceda.”

En este punto conviene apuntar que El área de ordenación de Suelo Urbano en la que se encuentra la parcela de la que se solicita la innecesariedad de licencia de segregación Fichero de Ámbitos Urbanísticos “PÁJARA” se encuentra afectado por la recientemente aprobada Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara que se encuentra publicada en el Boletín Oficial de Canarias el 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, posteriormente corregido (BOP nº 125 de 16 de octubre de 2023)

El texto de la normativa consta publicado en el BOP con fecha 15 de noviembre de 2023, Anexo al nº 138.

En la ordenación pormenorizada del Plan General indicado, concretamente en el fichero de ámbitos urbanísticos “PÁJARA” se establecen las determinaciones siguientes, NO ENCONTRÁNDOSE EL ÁREA OBJETO DE SOLICITUD DE



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN DENTRO DE NINGUNA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

ÁREA **PÁJARA**
USO CARACTERÍSTICO **RESIDENCIAL**

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

Todas las unidades de actuación se consideran suelo urbano no consolidado. El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado. (...)

Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículo 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

(...)

Los suelos destinados a dotaciones públicas y viarias que se obtendrán por expropiación se reflejan en el Estudio Económico Financiero.

En el programa de Actuación urbanística se señala que el Área ajardinada del entorno de la calle Orquídeas 235 y la calle Orquídeas viario rodado 835 su ejecución corresponde al Ayuntamiento.

Los artículos 3.1.9. y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas señalan lo siguiente:

3.1.9. Actuaciones urbanísticas aisladas. Obras Públicas ordinarias de urbanización.

1.- La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.

2.- En suelo urbano consolidado, para que la parcela adquiera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo cuando proceda la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse.

3.- La obtención del suelo para dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

4.- Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, previo el expediente administrativo correspondiente.

5.- Los proyectos de urbanización en los suelos urbanos consolidados habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.2.2 apartados g), h), i), j), n), o), p), q), 2.2.3, 2.2.4, y 2.2.5 y 2.2.6 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de los espacios libres, la red viaria, aparcamiento e infraestructuras.

...)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.1.11. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.

En aquellas parcelas situadas en suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar se podrá proceder a la edificación y urbanización simultánea conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística. Para conceder la licencia de edificación, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 155.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias “Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística” y 156: “La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

“a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente sea de aplicación. (...)

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa (...)”

A la vista de los artículos citados es de aplicación a solicitud peticionada la ordenación recientemente aprobada (Modificación Menor B del PGOU de Pájara) en la que se clasifica el suelo como Suelo Urbano Consolidado, debiendo considerarse que en el Estudio Económico Financiero y en el Programa de Actuación Urbanística de la Modificación Menor B se establece directamente como públicas el viario rodado calle Orquídeas y el Área Ajardinada entorno calle Orquídeas, indicándose en el Estudio Económico que una parte del viario y del Área Ajardinada debe ser expropiadas, cuestión que deberá determinarse técnicamente.

No obstante, se debe tener en cuenta que de conformidad con los artículos 56.1, 259 y 261 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, donde se regulan los deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado y el apartado segundo del artículo 3.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de la Modificación B en el que se indica que: “En suelo urbano consolidado, para que la parcela adquiera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo cuando proceda la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse”

Asimismo, en el Estudio Económico Financiero de la Modificación Menor B se indica lo siguiente: “En consecuencia, en el suelo urbano consolidado, las obras que sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar por no contar con los requisitos anteriormente mencionados correrán a cargo de los propietarios de los mismos. Los costes que se derivan de la obtención del suelo, así como los gastos de urbanización correspondiente a espacios libre y viario no



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

contemplados en los supuestos anteriores será por cuenta del Ayuntamiento mediante expropiación”

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

DÉCIMA.- En cuanto a la declaración de innecesariedad lo que respecta al órgano competente para resolver el expediente y considerando la teoría de la competencia que determina que el órgano competente para dictar un acto también lo es para declarar su innecesariedad se considera un acto atribuible al titular de la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, al ser el órgano competente para el otorgamiento de licencias, sin perjuicio de que la concesión de licencias haya sido delegada a la Junta de Gobierno Local lo que conllevará en tal caso que su otorgamiento se lleve a cabo por ésta.

CONCLUSIÓN:

Visto cuanto antecede, teniendo en cuenta el informe técnico desfavorable emitido el 5 de mayo de 2025 se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de la presente licencia urbanística al advertirse deficiencias e incumplimientos esenciales de carácter insubsanables, incumpliendo los defectos insubsanables con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación (MMB del Plan General de Ordenación Urbanística de Pájara), los artículos 275, 276 y 277 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, el artículo 25 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, así como faltar la autorización del titular de la finca registral nº12.719 toda vez que la misma se encuentra afectada por la licencia de segregación solicitada en cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.

El incumplimiento de los artículos citados supone la denegación de la licencia pues los defectos observados no son susceptibles de subsanación en el proyecto presentado por el solicitante, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de Los Espacios Naturales de Canarias procede la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Dar trámite de audiencia con vista a Don Antonio Santana Cabrera por un plazo de quince días desde la presente notificación con el objeto de que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes y que podrán consistir en:

- Ratificarse en su solicitud inicial.
- Desistir de la solicitud.

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

SEGUNDO.- Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución”. SEGUNDO.- Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución”.

En su virtud, en uso de las competencias que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Pájara en el titular del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil por Decreto nº 3322/2023, de 23 de junio, RESUELVO:

Primero.- Dar trámite de audiencia con vista a D. Antonio Santana Cabrera por un plazo de quince días desde la práctica de notificación de la presente resolución, para que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes y 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.

Segundo.- Comunicar a la persona interesada que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y que en los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución por el órgano municipal competente.

Tercero.- Notificar el presente Decreto a D. Antonio Santana Cabrera, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Así lo ordena y lo firma el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil, en Pájara, en la fecha que consta en su firma digital y con la intervención mediante Sello de Órgano de la Secretaría General del Ayuntamiento de Pájara.“

TERCERA.- Con fecha 29 de junio de 2025 obra suscrita Diligencia de la funcionaria responsable en la que se señala que durante el plazo de QUINCE DÍAS conferido al interesado para la vista del citado expediente computado desde el 20 de junio al 11 de julio de 2025 ambos inclusive, sin que nada se haya alegado al respecto.

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

QUINTA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- DENEGAR Licencia Municipal de Segregación o Declaración de Innecesariedad en la Calle Orquídeas nº8, Casco Urbano de Pájara - RC: 7464303ES8376S, T. M. De Pájara, solicitada por Don Antonio Santana Cabrera al presentar los siguientes incumplimientos esenciales de carácter insubsanables determinados en el informe técnico emitido el 5 de mayo de 2025, incumpliendo los mismos con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación (MMB del Plan General de Ordenación Urbanística de Pájara), los



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

artículos 275, 276 y 277 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, el artículo 25 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, así como faltar la autorización del titular de la finca registral nº12.719 toda vez que la misma se encuentra afectada por la licencia de segregación solicitada en cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

Tal es mi informe el cual someto a criterio 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.- DENEGAR Licencia Municipal de Segregación o Declaración de Innecesariedad en la Calle Orquídeas nº8, Casco Urbano de Pájara - RC: 7464303ES8376S, T. M. De Pájara, solicitada por Don Antonio Santana Cabrera al presentar los siguientes incumplimientos esenciales de carácter insubsanables determinados en el informe técnico emitido el 5 de mayo de 2025, incumpliendo los mismos con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación (MMB del Plan General de Ordenación Urbanística de Pájara), los artículos 275, 276 y 277 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, el artículo 25 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, así como faltar la autorización del titular de la finca registral nº12.719 toda vez que la misma se encuentra afectada por la licencia de segregación solicitada en cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE SUBVENCIÓN CONCEDIDA A LA ASOCIACIÓN PASO A PASO. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

*“Virginia Esther Hernández Martín, Técnica de Administración General adscrita al programa de carácter temporal destinado al fomento del desarrollo de proyectos y actividades, así como a mejorar la prestación de los servicios de las áreas de Juventud, Festejos, Deportes, Comercio, Cultura, Tercera Edad, Participación ciudadana, Vivienda y Accesibilidad del Ayuntamiento de Pájara, en atención a la providencia de la Concejala Delegada del Área de Accesibilidad de fecha 28/05/2025, -dictada en el marco del expediente **SUBV/2024/08**- respecto a la subvención concedida a la ASOCIACIÓN PASO A PASO, con C.I.F. número G5626236, para la realización del proyecto “Juego, aprendo crezco sin barreras”, emito el siguiente,*

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO | JUSTIFICACIÓN DE SUBVENCIÓN



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

I.- ANTECEDENTES. -

PRIMERO.- Con fecha 27/12/2024, por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria, se aprueba el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara y la ASOCIACIÓN PASO A PASO, con C.I.F. número G5626236, para la realización del proyecto “Juego, aprendo crezco sin barrera.

El acceso de la interesada a la notificación electrónica del acuerdo adoptado se produce el día 14/01/2025.

SEGUNDO. - De acuerdo con lo resuelto en el citado acuerdo, el mismo día 14/01/2025, la representante de la entidad beneficiaria firma el <<CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y ASOCIACIÓN PASO A PASO, PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIÓN NOMINADA DESTINADA AL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO “JUEGO, APRENDO, CREZCO SIN BARRERAS”>>.

El convenio en su cláusula Octava, respecto a la financiación objeto del convenio estipula:

El presupuesto final aprobado, resultante de la revisión del presupuesto presentado ASOCIACIÓN PASO A PASO, CON C.I.F. G56269236, se desglosa de la siguiente forma:

Concepto	Gastos
OTROS GASTOS	10.000,00€
Total	10.000,00€

El importe de la subvención es de 10.000,00 euros, lo que supone una parte del to los gastos del presupuesto, distribuyéndose los gastos de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN DE LA APORTACIÓN	%	IMPORTE A APORTAR
Financiación propia		0 €
Subvención del Ayuntamiento de Pájara		10.000,00€
TOTALES	100,00	10.000,00€

TERCERO. - Mediante resolución de la Sra. Concejala del Grupo de Gobierno de las áreas ECONOMÍA, HACIENDA Y SERVICIOS SOCIALES del Ayuntamiento de Pájara, con el número de orden 241/2025 de 22 de enero de se reconoce la obligación y se ordena el pago con los siguientes conceptos:

PARTIDA PRESUPUESTARIA	NIF	TERCERO	CONCEPTO	IMPORTE
2024. 1533. 48039	G56269236	ASOCIACION PASO A.N.D. ASOCIACION DE FAMILIAS PROFESIONALES PARA LA ATENCION A LA NEURODIVERSIDAD	Abono anticipado 80% Proyecto "JUEGO, APRENDO, CREZCO SIN BARRERAS 2024" (SUBV/2024/0000008)	8.000,00

CUARTO.-Mediante orden de transferencia en fecha 05/02/2025 se abona a la beneficiaria la cantidad de 8.000,00€.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTO.- En fecha 28/01/2025 (R.S 768/2025), mediante notificación telemática aceptada el día 29/01/2025, se recuerda a la interesada que el plazo de justificación de la referida subvención finaliza el día 30/03/2025.

SEXTO.- Con fecha 30/03/2025, a través del registro de entrada nº 4825/2025, la entidad beneficiaria presentó la documentación justificativa siguiente: Anexo V cuenta justificativa con anexo de documentación gráfica; cuatro facturas de la empresa Terapia Ocupacional Infantil SL emitidas en los meses de julio, septiembre y octubre, así como sus correspondientes justificantes de pago, por importe de 3.240, 00 euros, advirtiendo que el programa había quedado incompleto por motivos económicos.

SÉPTIMO.- Consultada la BNDS, a la vista de las subvenciones concedidas a la beneficiaria por otras Administraciones, y, en aras de evitar el exceso en la financiación del proyecto o la duplicidad de los gastos aplicados se requiere a la interesada, mediante el registro de salida núm. 5519/2025 de fecha 11/07/2025, la siguiente documentación:

<<- Aportación de la “ Cuenta Justificativa” de cada una de las subvenciones indicadas, junto a la documentación justificativa aportada (facturas, contratos de trabajo, nóminas etc.), donde conste el Código Seguro de Verificación (CSV) del registro de entrada presentado en la Administración que correspondiera.

- Subsanación del ANEXO III “MEMORIA EXPLICATIVA Y ECONÓMICA” presentado, **en el caso de que haya recibido alguna subvención para la misma finalidad o que financie los mismos gastos que declara en este procedimiento>>.**

OCTAVO.- Con fecha 20/07/2025, a través del registro de entrada nº 10980/2025, la entidad beneficiaria contesta el requerimiento de subsanación de documentación presentando lo siguiente:

-Resolución 1439/2024 emitida por el Cabildo de Fuerteventura respecto a la subvención por importe de 4.030,95€, concedida en materia de deporte, mediante el procedimiento de concurrencia competitiva, con código de concesión SB110538883, mediante la que se declara no justificada.

-Resolución 8721/2024 emitida por el Cabildo de Fuerteventura respecto a la subvención en materia de juventud, concedida mediante el procedimiento en régimen de concurrencia competitiva, con código de concesión SB112358617, mediante la que se declara la justificación parcial de la mencionada subvención, por importe de 4.000,00€, de los que se aplican gastos por importe de 3.670,80€; los cuales no coinciden con los declarados en la cuenta justificativa presentada ante el Ayuntamiento de Pájara.

-Notificación ref. 5981/2024 (RS 5195/2025 de 26.02.2025) emitida por el Cabildo de Fuerteventura respecto a la subvención concedida, en materia de Bienestar Social, mediante el procedimiento de concurrencia competitiva, requiriendo la devolución voluntaria de la cantidad no invertida en el programa a subvencionar, código de concesión SB108683971.

- Requerimiento emitido por el Cabildo de Fuerteventura (RS 8337/2025 de 26.03.2025), requiriendo el ingreso voluntario de la cantidad de 5.680,7€ pendiente de justificar.

- Notificación de la resolución 2986/2025 (RS 12014/2025 de 29.04.2025) del Sr. Consejero del área Insular de Acción Social, Diversidad, LGTBIQ, Participación Ciudadana y Gobierno Abierto del Cabildo Insular de Fuerteventura mediante la que se declara justificada la cantidad de 319,30€, en concepto del gasto acreditado mediante la factura nº FV946 de fecha 14/12/2024, emitida por el proveedor Torres 1972 SL, que no coincide con los gastos aplicados a la subvención concedida por el Ayuntamiento de Pájara.

- Documento explicativo en contestación al requerimiento efectuado por esta Administración.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

NOVENO.- Se ha incorporado al expediente “RESUMEN CONTABLE” de fecha **11/07/2025, por importe de 4.760,00€**, efectuado en la cuenta de titularidad de este Ayuntamiento con CCC ES97 2100 4521 0213 0004 2163, por la persona beneficiaria.

II.- CUENTA JUSTIFICATIVA. -

Primero.- Según establece el Convenio firmado por ambas partes, la subvención se justificará mediante la Cuenta Justificativa Simplificada, prevista por el artículo 75 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que será presentada en el Registro General del Ayuntamiento, su sede electrónica u otras formas igualmente autorizadas por la legislación vigente.

Segundo.- De conformidad con la Base Reguladora Primera del Convenio:

<<Todos los gastos subvencionables se deberán realizar entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024>>.

Por su parte, la Base Reguladora Sexta del Convenio dispone:

<<La presente subvención es compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que pueda percibir el beneficiario para la misma finalidad, si bien, en ningún caso el importe total de los fondos recibidos podrá superar el coste de la actividad subvencionada>>.

Consultada la Base de Datos Nacional de Subvenciones, consta que la entidad ha resultado beneficiaria de varias subvenciones más en 2024 procedentes de distintas Administraciones. No obstante, la subvención concedida es compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que pueda percibir el beneficiario para la misma finalidad, si bien, **en ningún caso el importe total de los fondos recibidos podrá superar el coste de la actividad subvencionada.**

[CONSULTA.pdf \(CSV:3562824A6E1669EEE47B469712DF312E\)](#)

Tercero.- Respecto a la justificación de la ejecución del proyecto subvencionado, el párrafo segundo del apartado expositivo cuarto, explica el proyecto:

En el proyecto presentado se expone en el apartado otros datos de interés que: “El proyecto de terapia ocupacional se basará en una en sesiones individuales o grupales, donde a través del juego (mensual o puntual) se potencien las habilidades del niño o niña (...). El presente proyecto tiene el potencial de proporcionar una intervención eficaz para ayudar a las personas con neurodivergencias a superar los desafíos que enfrentan. El programa será accesible y adecuado a las necesidades de la población del Municipio de Pájara y socios/as de la Asociación. Promoverá la inclusión social de las personas con discapacidad intelectual y promoverá la terapia ocupacional para las personas con neurodiversidad”.

Firmado por: 78533875F TAMARA CABEZUDO (R: 058269238) el 08/09/2025
Dona: 041202588 TAMARA CABEZUDO ASOCIACION DE FAMILIAS PROFESIONALES PARA LA ATENCION A LA NEURODIVERSIDAD

Las facturas declaradas por el/la beneficiario/a en el Anexo V (cuenta justificativa), son las siguientes:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

RELACIÓN DE GASTOS:					
Nº FACTURA	PROVEEDOR/RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	IMPORTE	FECHA FACTURA	FECHA PAGO
E/1	Terapia Ocupacional Infantil SL	Desarrollo de sesiones de valoraciones y Terapia Ocupacional	1040	24/07/2024	21/02/2025
E/2	Terapia Ocupacional Infantil SL	Desarrollo de sesiones de valoraciones y Terapia Ocupacional	520	26/09/2024	21/02/2025
E/3	Terapia Ocupacional Infantil SL	Desarrollo de sesiones de valoraciones y Terapia Ocupacional	1040	26/09/2024	21/02/2025
E/1	Terapia Ocupacional Infantil SL	Desarrollo de sesiones de valoraciones y Terapia Ocupacional	640	06/11/2024	21/02/2025
TOTAL					3240€

De lo declarado, se consideran subvencionables todos los gastos aportados por el/ la beneficiario/a, sin perjuicio de **posteriores comprobaciones de control financiero** que pudiera efectuar el **departamento de Intervención**. Asimismo, de la documentación presentada se desprende que todos los gastos se han efectuado en el período subvencionable comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024, siendo la suma de los mismos:

Suma gastos en período subvencionable: 3.240,00€.

Consta en la Base de Datos Nacional de Subvenciones la percepción en el ejercicio 2024, de otras subvenciones, por el Cabildo Insular de Fuerteventura; si bien, no consta en los expedientes de la BDNS que las facturas aportadas al presente proyecto denominado “Juego, aprendo, crezco sin barreras”, hayan sido subvencionadas por otra entidad. No obstante, la beneficiaria ha presentado las resoluciones relativas a las justificaciones de dichas subvenciones, de las que se infiere que no existe exceso de financiación.

Asimismo, se ha de precisar que el beneficiario en su declaración responsable presentada ante esta Administración con Registro de entrada nº 4825/2025, de fecha 30 de marzo de 2025, declara: **“Que todos los datos presentados en esta cuenta justificativa son ciertos, que las facturas, certificados y justificantes de pago escaneados que acompañan a la presente son una réplica de los originales, que se ha utilizado el importe de la subvención recibida para lo que ha sido concedida, que todos los gastos presentados en este documento han sido pagados en su totalidad al proveedor o suministrador”**. En este punto quien suscribe ha de indicar que el alcance de esta comprobación es limitado a los datos reseñados y expuestos tanto por el beneficiario como por la información publicada en el portal web de la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

Cuarto.- El proyecto se denomina “Juego, aprendo, crezco sin barreras”. Al respecto, se incluye la publicidad de la financiación de la actividad subvencionada:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Boletín informativo de la asociación



Cartel divulgativo



Difusión en redes



El Plan de financiación reflejado en el Convenio que articula la correspondiente concesión de la subvención establece que el Ayuntamiento sufragará con **DIEZ MIL EUROS (10.000,00€)**. No obstante los gastos totales acreditados del proyecto presentado, ascienden a **TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA (3.240,00€)**.

De lo hasta aquí considerado se desprende que:

Importe concedido subvención:	10.000,00 €
Importe abono anticipado:	8.000,00 €
Importe que se justifica en el presente informe:	3.240,00 €
Importe reintegrado por la/el beneficiaria/o:	4.760,00 €
Importe pendiente reintegrar por la beneficiaria en concepto de PRINCIPAL:	0,00 €

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS. -

Primera.- Resulta de aplicación la cláusula décima del Convenio entre el Ayuntamiento de Pájara y la persona beneficiaria para la concesión de la subvención nominada destinada al desarrollo del proyecto presentado.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Resulta de aplicación asimismo lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (BOE de 18/11/2023); en su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio (BOE de 25/07/2006); en el Plan Estratégico de Subvenciones 2024-2026 y las Bases de Ejecución del Presupuesto General del Ayuntamiento de Pájara, así como en el resto de la normativa de general y de pertinente aplicación.

Segunda.- El órgano competente para adoptar el presente Acuerdo es la Junta de Gobierno Local, quien actúa por delegación del Pleno de conformidad con lo dispuesto en el resuelto segundo, punto 1, del acuerdo de 26 de junio de 2023; adoptado en la sesión extraordinaria, por la que se delega en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de la competencia para aprobar los convenios de colaboración. Y ello, dado que es el órgano concedente de la subvención el que llevará a cabo la comprobación de su justificación documental, con arreglo al método que se haya establecido, en este caso, en el Convenio, a cuyo fin revisará la documentación que obligatoriamente deba aportar el beneficiario, de conformidad con lo previsto en el art. 84 del Reglamento 887/2006 de desarrollo, de la LGS.

Tercera.- En lo que al procedimiento de justificación se refiere, queda acreditado que la persona beneficiaria ha procedido a la presentación de la documentación justificativa pertinente, siendo sus resultados plenamente coincidentes con los alcanzados por el órgano gestor de la misma.

Cuarta.- Respecto de los intereses legales de demora debe procederse al cálculo de éstos, y ello en aplicación del artículo 37.1 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, (BOE de 18/11/2003), teniendo en cuenta que su cálculo se devengará desde la fecha de pago de la subvención, hasta la fecha del **reintegro voluntario habido**, o hasta la fecha de la presente Resolución, según los casos, aplicándose el tipo de interés a que se refiere el artículo 38.2 de la citada Ley General de Subvenciones.

A este respecto, el importe de los intereses legales de demora debe responder a lo consignado en la siguiente Tabla de Cálculo:

Plazo	Fecha ingreso	Fecha vcto.	Importe	Rcgo. apremio	Nº Días	% Aplicado	Intereses
1	05/02/2025	11/07/2025	4.760,00 €	0 €	156	4,0625	82,65 €
Fecha inicio	Fecha fin	Importe	Nº Días	% Aplicado	Intereses		
05/02/2025	11/07/2025	4.760,00 €	156	4,0625	82,65 €		
Total:		4.760,00 €	€	82,65 €			

En conclusión, y, a expensas de lo que se determine por la Intervención Municipal; una vez examinada la diversa documentación justificativa aportada por la persona beneficiaria, los preceptos legales y las consideraciones vertidas en este informe, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO.-



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- DECLARAR LA JUSTIFICACIÓN PARCIAL de la subvención directa concedida a la asociación Paso a Paso, mediante la suscripción del Convenio de colaboración aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión extraordinaria de fecha 27/12/2024, para la realización del proyecto “Juego, aprendo crezco sin barreras”, por importe que asciende a **3.240,00€**, todo ello en aplicación de la cláusula décima del Convenio de colaboración por la que se regula la justificación de la subvención y sin perjuicio de los resultados de la fiscalización que se pudiera llevar a cabo, así como de las actuaciones de comprobación previstas en la normativa aplicable, y de las que puedan realizarse por los órganos de fiscalización y control económicos competentes, resultado de los cuales pudieran generarse nuevos incumplimientos.

Ello y no obstante, como quiera que ha quedado acreditado el reintegro de la totalidad de las cantidades no justificadas, en cuantía de 4.760,00€, la beneficiaria **no deberá proceder a reintegro alguno en concepto de principal no justificado.**

SEGUNDO.- Por último, y como ya ha quedado expuesto en la Consideración Jurídica cuarta de la presente, la beneficiaria deberá proceder al reintegro de **82,65€**, en concepto de intereses legales de demora pendientes.

TERCERO.- De conformidad con lo contemplado en el art. 62.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el citado reintegro en concepto de intereses legales de demora pendientes, deberá efectuarse en los siguientes plazos:

-Recibida la notificación del presente Acuerdo entre los días 1 y 15 del mes, el reintegro deberá hacerse desde la fecha de la recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

- Recibida la notificación del presente Acuerdo entre los días entre los días 16 y último del mes, el reintegro deberá hacerse desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

En la transacción se hará constar la referencia del expediente administrativo (SUBV/2024/08) y se efectuará en la cuenta corriente que a continuación se indica:

CAIXA BANK, S.A.

IBAN ES97 2100 4521 02 1300042163

CUARTO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte a la Intervención Municipal de Fondos y a la Tesorería Municipal, a los efectos que procedan.

QUINTO.- Notificar a las personas interesadas, con expresión de los recursos que contra dicho acuerdo procedan.

En Pájara, en la fecha de la firma

La Técnica de Administración General

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

PRIMERO.- DECLARAR LA JUSTIFICACIÓN PARCIAL de la subvención directa concedida a la asociación Paso a Paso, mediante la suscripción del Convenio de colaboración aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

extraordinaria de fecha 27/12/2024, para la realización del proyecto “Juego, aprendo crezco sin barreras”, por importe que asciende a **3.240,00€**, todo ello en aplicación de la cláusula décima del Convenio de colaboración por la que se regula la justificación de la subvención y sin perjuicio de los resultados de la fiscalización que se pudiera llevar a cabo, así como de las actuaciones de comprobación previstas en la normativa aplicable, y de las que puedan realizarse por los órganos de fiscalización y control económicos competentes, resultado de los cuales pudieran generarse nuevos incumplimientos.

Ello y no obstante, como quiera que ha quedado acreditado el reintegro de la totalidad de las cantidades no justificadas, en cuantía de 4.760,00€, la beneficiaria **no deberá proceder a reintegro alguno en concepto de principal no justificado.**

SEGUNDO.- Por último, y como ya ha quedado expuesto en la Consideración Jurídica cuarta de la presente, la beneficiaria deberá proceder al reintegro de **82,65€**, en concepto de intereses legales de demora pendientes.

TERCERO.- De conformidad con lo contemplado en el art. 62.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el citado reintegro en concepto de intereses legales de demora pendientes, deberá efectuarse en los siguientes plazos:

-Recibida la notificación del presente Acuerdo entre los días 1 y 15 del mes, el reintegro deberá hacerse desde la fecha de la recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

- Recibida la notificación del presente Acuerdo entre los días entre los días 16 y último del mes, el reintegro deberá hacerse desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si este no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

En la transacción se hará constar la referencia del expediente administrativo (SUBV/2024/08) y se efectuará en la cuenta corriente que a continuación se indica:

CAIXA BANK, S.A.

IBAN ES97 2100 4521 02 1300042163

CUARTO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte a la Intervención Municipal de Fondos y a la Tesorería Municipal, a los efectos que procedan.

QUINTO.- Notificar a las personas interesadas, con expresión de los recursos que contra dicho acuerdo procedan.

CUARTO.- LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA EN EDIFICIO "BERNAL SANTANA", SITO EN LA C/ LA ZARZA, 1 , LOCAL 1DE MORRO JABLE. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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: Gestdoc 4.499/2024 relacionado con 20/99 LUM



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ASUNTO: Informe jurídico relativo a la solicitud de licencia para proyecto de ejecución de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda en calle La Zarza nº1 de Morro Jable Rfa. Catastral nº 3831604ES6033S0001IF T.M. de Pájara

SOLICITANTE: FRAGODA S.L.

NORMATIVA APLICABLE:

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

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Dada cuenta del expediente administrativo con referencia GESTDOC 4499/2024 (20/99 L.U.M.) tramitado a instancia de la mercantil FRAGODA, S.L. en orden a la solicitud de licencia para proyecto de ejecución de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda en calle La Zarza nº1 de Morro Jable Rfa. Catastral nº 3831604ES6033S0001IF T.M. de Pájara.

SEGUNDA.- Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico, con fecha 21 de marzo de 2025 se practicó notificación al interesado del Decreto nº 1199/2025 dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil del Ayuntamiento de Pájara, por el que se concedió al interesado el preceptivo trámite de audiencia al constar en el expediente y así consta transcrito en el mencionado Decreto, informe técnico y jurídico desfavorables en base a las siguientes consideraciones:

“Los dormitorios de la vivienda nueva se colocan sobre la rampa de acceso al sótano, incrementando la superficie computable de la edificación sobre la rampa. Para poder ser admitida una ampliación debe ser justificado el cómputo de edificabilidad del edificio, cumpliendo con la normativa de la modificación menor B, lo que parece algo difícil de justificar observando el volumen actual del edificio. Habilitar este espacio supondría que en una parte importante, el edificio dispondría de 4 plantas, cuando el número de plantas que establece la MMB es de 3 para esta manzana.

Además debería describirse técnicamente la obra necesaria para habilitar esos espacios encima de la rampa. No se ha justificado con secciones del edificio por la zona de la rampa, que la misma siga cumpliendo con las condiciones necesarias para el acceso al sótano.

En la parte de sótano no se admite en la MMB el uso de vivienda, por lo que no es posible autorizar el proyecto presentado, en aplicación del Art. 4.5.5.4 de la normativa.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En el caso de que la configuración del local actual sea la que se describe en el proyecto, deberá justificarse y certificarse la antigüedad de la ampliación realizada si se han sobrepasado los plazos máximos para inicio de un procedimiento de restablecimiento de la realidad alterada, así como la seguridad estructural del edificio, para acreditar que dicho local se encuentra en situación de fuera de ordenación y justificar que la actuación es compatible con dicha situación y con las determinaciones de la Modificación Menor B, debiendo quedar la parte considerada como sótano con un uso distinto al de vivienda.

La separación del local con el colindante no se corresponde con el proyecto que obtuvo licencia, por lo que debería describirse el cambio realizado y la realidad física de ambos locales.

2.- Además el proyecto presentado tiene las siguientes deficiencias técnicas:

- a) La capacidad del depósito de abastecimiento de agua debe ser 150 litros por persona y día para 3 días. Para 6 personas 2.700 litros.*
- b) Respecto al Decreto 117/2006, DE 01 DE AGOSTO, GOBIERNO DE CANARIAS. Condiciones de habitabilidad de las viviendas. Anexo I.*
 - a. La superficie mínima de trastero no puede ser invadida por el barrido de la puerta.*

3.- Se aporta declaración responsable en la que el promotor declara bajo su responsabilidad que es titular de las facultades jurídicas necesarias para realizar sobre el suelo, vuelo y/o subsuelo, los usos objeto de la actuación solicitada.

Conclusión

El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística incumple con las Normas y ordenanzas que le son de aplicación de la Modificación Menor B, y con normas de obligado cumplimiento, por lo que procede informar DESFAVORABLEMENTE el mismo, en orden a la concesión de licencia de Reforma y cambio de uso de local en planta baja a local y vivienda, por las cuestiones indicadas, que se consideran insubsanables sin una modificación sustancial del proyecto presentado.

- a) La actuación sobre la rampa del edificio supone un incremento de edificabilidad del edificio que no se ha justificado y que aparentemente superaría el máximo establecido por la MMB. Además se superaría el número máximo de plantas que se establece en 3.*
- b) Se está habilitando el uso residencial de vivienda en espacios que son considerados como sótano en la licencia concedida en 2004 para el edificio existente, cuando en aplicación del Art. 4.5.5.4 de la normativa de la MMB no se permite el uso de vivienda en planta sótano.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c) *No se ha descrito la obra necesaria para habilitar los espacios encima de la rampa. No se ha justificado con secciones del edificio en la rampa, que la misma siga cumpliendo con las condiciones necesarias para el acceso al sótano.*

d) *Además el proyecto presentado tiene las siguientes deficiencias técnicas:*

a. *La capacidad del depósito de abastecimiento de agua debe ser 150 litros por persona y día para 3 días. Para 6 personas 2.700 litros.*

b. *Respecto al Decreto 117/2006, DE 01 DE AGOSTO, GOBIERNO DE CANARIAS. Condiciones de habitabilidad de las viviendas. Anexo I.*

La superficie mínima de trastero no puede ser invadida por el barrido de la puerta."

CONCLUSIÓN: *Visto el informe DESFAVORABLE emitido por el técnico municipal anteriormente transcrito en el que se evidencia la existencia de incumplimientos normativos de carácter insubsanable sin una modificación sustancial del proyecto de ejecución presentado procede informar DESFAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística para proyecto de ejecución de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda en la calle La Zarza nº1 de Morro Jable Rfa. Catastral nº 3831604ES6033S0001IF T.M. de Pájara.*

TERCERA.- *Con fecha 26 de junio de 2025 del presente obra suscrita Diligencia de la funcionaria responsable en la que se señala que durante el plazo de QUINCE DÍAS conferido a la entidad interesada para la vista del citado expediente computado desde el 24 de marzo al 11 de abril de 2025 ambos inclusive, sin que nada haya sido manifestada por ésta.*

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

QUINTA.- *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente:*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- *DENEGAR la Licencia Urbanística para proyecto de ejecución de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda en la calle La Zarza nº1 de Morro Jable Rfa. Catastral nº 3831604ES6033S0001IF T.M. de Pájara, solicitada por la entidad FRAGODA S.L. al presentar los siguientes incumplimientos determinados en el informe técnico emitido el 29 de agosto de 2024:*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“ a) La actuación sobre la rampa del edificio supone un incremento de edificabilidad del edificio que no se ha justificado y que aparentemente superaría el máximo establecido por la MMB. Además se superaría el número máximo de plantas que se establece en 3.

b) Se está habilitando el uso residencial de vivienda en espacios que son considerados como sótano en la licencia concedida en 2004 para el edificio existente, cuando en aplicación del Art. 4.5.5.4 de la normativa de la MMB no se permite el uso de vivienda en planta sótano.

c) No se ha descrito la obra necesaria para habilitar los espacios encima de la rampa. No se ha justificado con secciones del edificio en la rampa, que la misma siga cumpliendo con las condiciones necesarias para el acceso al sótano.

d) Además el proyecto presentado tiene las siguientes deficiencias técnicas:

a. La capacidad del depósito de abastecimiento de agua debe ser 150 litros por persona y día para 3 días. Para 6 personas 2.700 litros.

b. Respecto al Decreto 117/2006, DE 01 DE AGOSTO, GOBIERNO DE CANARIAS. Condiciones de habitabilidad de las viviendas. Anexo I.

La superficie mínima de trastero no puede ser invadida por el barrido de la puerta.”

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la entidad interesada con indicación de los recursos pertinentes.

Tal es mi informe el cual someto a criterio 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.- DENEGAR la Licencia Urbanística para proyecto de ejecución de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda en la calle La Zarza nº1 de Morro Jable Rfa. Catastral nº 3831604ES6033S00011F T.M. de Pájara, solicitada por la entidad FRAGODA S.L. al presentar los siguientes incumplimientos determinados en el informe técnico emitido el 29 de agosto de 2024:

“ a) La actuación sobre la rampa del edificio supone un incremento de edificabilidad del edificio que no se ha justificado y que aparentemente superaría el máximo establecido por la MMB. Además se superaría el número máximo de plantas que se establece en 3.

b) Se está habilitando el uso residencial de vivienda en espacios que son considerados como sótano en la licencia concedida en 2004 para el edificio existente, cuando en aplicación del Art. 4.5.5.4 de la normativa de la MMB no se permite el uso de vivienda en planta sótano.

c) No se ha descrito la obra necesaria para habilitar los espacios encima de la rampa. No se ha justificado con secciones del edificio en la rampa, que la misma siga cumpliendo con las condiciones necesarias para el acceso al sótano.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

d) Además el proyecto presentado tiene las siguientes deficiencias técnicas:

- a. La capacidad del depósito de abastecimiento de agua debe ser 150 litros por persona y día para 3 días. Para 6 personas 2.700 litros.
- b. Respecto al Decreto 117/2006, DE 01 DE AGOSTO, GOBIERNO DE CANARIAS. Condiciones de habitabilidad de las viviendas. Anexo I.

La superficie mínima de trastero no puede ser invadida por el barrido de la puerta.”

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la entidad interesada con indicación de los recursos pertinentes.

QUINTO.- JUSTIFICACIÓN SUBVENCIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO “FOMENTO DE LA ACTIVIDAD DEPORTIVA Y REALIZACIÓN DE EVENTOS PARA INTERÉS GENERAL DE NUESTRO MUNICIPIO DE PÁJARA”. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

*“Virginia Esther Hernández Martín, Técnica de Administración General adscrita al programa de carácter temporal destinado al fomento del desarrollo de proyectos y actividades, así como a mejorar la prestación de los servicios de las áreas de Juventud, Festejos, Deportes, Comercio, Cultura, Tercera Edad, Participación ciudadana, Vivienda y Accesibilidad del Ayuntamiento de Pájara, en atención a la providencia del Concejal Delegado del Área de Deportes de fecha 01/07/2025, -dictada en el marco del expediente **SUBV/2024/13** respecto a la subvención concedida al CD JABLE DEL SUR ITAGU, con C.I.F. número G76358753, para la realización del proyecto “Fomento de la actividad deportiva y realización de eventos para interés general de nuestro “MUNICIPIO DE PAJARA”, emito el siguiente,*

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO | JUSTIFICACIÓN DE SUBVENCIÓN

I.- ANTECEDENTES. –

PRIMERO.- Con fecha 02/12/2024, por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, se aprueba el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara y el CD JABLE DEL SUR ITAGU, con C.I.F. número G76358753, para la realización del proyecto “Fomento de la actividad deportiva y realización de eventos para interés general de nuestro “MUNICIPIO DE PAJARA”.

La notificación electrónica del acuerdo adoptado se considera rechazada el día 15/12/2025, por el transcurso del plazo de puesta a disposición sin que se hubiera accedido a su contenido.

SEGUNDO. – De acuerdo con lo resuelto en el citado acuerdo, el día 04/12/2024, el/la representante de la entidad beneficiaria firma el <<CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

DE PÁJARA Y el CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIÓN NOMINADA DESTINADA AL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO <<FOMENTO DE LA ACTIVIDAD DEPORTIVA Y REALIZACIÓN DE EVENTOS PARA INTERÉS GENERAL DE NUESTRO "MUNICIPIO DE PAJARA" >>.

El convenio en su cláusula OCTAVA, respecto a la financiación objeto del mismo estipula:

El presupuesto final aprobado, resultante de la revisión del presupuesto presentado por CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU, con CIF G76358753, se desglosa de la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN – PRESUPUESTO	IMPORTE
Milla de Santa Marta: Gastos de organización, dorsales, premiación, camisetas, seguro, etc.	5.800,00 €
Jornadas Formativas y de especialización en las distintas disciplinas de atletismo	3.200,00 €
Gastos de participación en campeonatos regionales, nacionales y meeting nacional e internacional	11.000,00 €
TOTAL	20.000,00 €

El importe de la subvención es de 20.000 euros, distribuyéndose los gastos de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN DE LA APORTACIÓN	%	IMPORTE A APORTAR
Otras subvenciones/ingresos	0,00	0,00 €
Subvención del Ayuntamiento de Pájara	100,00	20.000,00 €
TOTALES.....	100,00	20.000,00 €

TERCERO.–Mediante resolución de la Sra. Concejala del Grupo de Gobierno de las áreas ECONOMÍA, HACIENDA Y SERVICIOS SOCIALES del Ayuntamiento de Pájara, con el número de orden 5244/2024 de 10 de diciembre, se reconoce la obligación y se ordena el pago con los siguientes conceptos:

PARTIDA PRESUPUESTARIA	CIF	TERCERO	CONCEPTO	IMPORTE
2024. 410. 48016	G76358753	CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU	Abono anticipado 75%. Proyecto "Fomento de la actividad deportiva y realización de eventos de interés general para el municipio de Pájara" 2024 (SUBV/2024/0000013)	15.000,00

CUARTO.–Mediante orden de transferencia en fecha 20/12/2024 se abona a la beneficiaria la cantidad de 15.000,00€.

QUINTO.- En fecha 13/02/2025 (R.S 1267/2025), mediante notificación telemática aceptada el mismo día, se recuerda a la interesada que el plazo de justificación de la referida subvención finaliza el día 30/03/2025.

SEXTO.- Con fecha 20/02/2025, mediante el registro de entrada nº 2695/2025, la entidad beneficiaria presenta la documentación justificativa siguiente: Anexo V "Cuenta justificativa del beneficiario"; solicitud de reintegro por importe de 2.256,95€ por no poder justificar dicho importe; documentación gráfica relativa a la publicidad de los eventos celebrados; facturas diversas con sus correspondientes justificantes de pago.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SÉPTIMO.- Se ha incorporado al expediente “Detalle del movimiento” de fecha **06/03/2025**, **por importe de 2.256, 95€**, efectuado en la cuenta de titularidad de este Ayuntamiento con CCC ES97 2100 4521 0213 0004 2163, por el Club Deportivo Jable del Sur ITAGU, en concepto de “Reintegro Subvención Nominada 2024 Jable Del Sur”.

OCTAVO.- Se ha incorporado al expediente la siguiente documentación:

- Consulta al “Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones y Ayudas Públicas” de fecha 21/03/2025, respecto al año 2024, en el que constan las siguientes subvenciones:
 1. Subvención concedida por el Ayuntamiento de Pájara, por importe de 20.000€, que es la subvención cuya justificación se está considerando.
 2. Subvención en régimen de concurrencia competitiva concedida por el Ayuntamiento de Pájara mediante acuerdo de la JGL de fecha 18/11/2024, por importe de 13.176,31€, para la temporada 2022-2023, que desglosa las facturas conformes/excluidas de la subvención, que no coinciden con las presentadas en la subvención que ahora se considera al tratarse de gastos realizados durante los años 2022 y 2023.
- Notificación del acuerdo de la JGL del Ayuntamiento de Pájara de fecha 18/11/2024, mediante el que se concede la subvención por importe de 13.176,31€.
- 3. Subvención concedida por el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, en fecha 08/08/2024. Código de concesión SB110538856. Importe: 15.000,00€.
- Resolución nº1880/2025 del Consejero/a del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura de “Validación de los gastos y facturas presentadas por los beneficiarios exp: 2024/432 convocatoria del excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura de régimen general de ayudas y subvenciones en materia de deportes 2024 declarados por justificación total en proceso de no seleccionados por técnica de muestreo aleatorio simple”.
- Diligencia del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, en la que consta el interesado como beneficiario que cumple.
- Resolución nº6336/2025 del Consejero/a del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, por la que se le concede a la beneficiaria una subvención por importe de 15.000, 00€ en la Línea (pag.33).

II.- CUENTA JUSTIFICATIVA. -

Primero.- Según establece el Convenio firmado por ambas partes, la subvención se justificará mediante la Cuenta Justificativa Simplificada, prevista por el artículo 75 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que será presentada en el Registro General del Ayuntamiento, su sede electrónica u otras formas igualmente autorizadas por la legislación vigente.

Segundo.- De conformidad con la Base Reguladora Primera del Convenio:

<<Todos los gastos subvencionables se deberán realizar entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024>>.

Por su parte, la Base Reguladora Sexta del Convenio dispone:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

<<La presente subvención es compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que pueda percibir el beneficiario para la misma finalidad, si bien, en ningún caso el importe total de los fondos recibidos podrá superar el coste de la actividad subvencionada>>.

Consultada la Base de Datos Nacional de Subvenciones, consta que la entidad ha resultado beneficiaria de varias subvenciones más en 2024 procedentes de distintas Administraciones. No obstante, la subvención concedida es compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que pueda percibir el beneficiario para la misma finalidad, si bien, **en ningún caso el importe total de los fondos recibidos podrá superar el coste de la actividad subvencionada.**

[CONSULTA BDNS C.D. JABLE DEL SUR ITAGU.pdf \(CSV:3562828D941FF57DA42E4A9ED32FDA5A\)](#)

Tercero.- Respecto a la justificación de la ejecución del proyecto subvencionado, el punto 2 de la Memoria Explicativa Económica (Anexo IV con R.E.13444/2024) de 18/07/2024), explica el proyecto:

DESCRIPCIÓN Y FINES DEL PROYECTO Y/O ACTIVIDADES

El " Ayuntamiento de Pájara" estará representada en los siguientes eventos programados durante el año 2024:"
Aquí se deben incluir todos los eventos previstos en 2024".
-Campeonatos Nacionales.
-Cross Internacionales.
-Meeting Nacional e Internacional
-Eventos de interés general.(Milla y Jornadas formativas y de especialización en las distintas disciplinas del atletismo).

Las facturas declaradas por el/la beneficiario/a en el Anexo V (cuenta justificativa), son las siguientes:

RELACIÓN DE GASTOS:					
Nº FACTURA	PROVEEDOR/RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	IMPORTE	FECHA FACTURA	FECHA PAGO
0003/V2400035	Viajes Girasol	1ª Jornada de Invierno Gran Canar	349,58	22/01/2024	09/01/2024
003/V2400044	Viajes Girasol	Cto.Cross Absoluto	72,43	22/01/2024	10/01/2024
003/V2400070	Viajes Girasol	2ªJornada de Invierno Gran Canaria	49,94	26/01/2024	15/01/2024
0003/V2400164	Viajes Girasol	Cto Canaria Absoluto	40,34	08/02/2024	01/02/2024



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

1.Firmante: JUAN JUNCAL
Puesto: SECRETARIO
Fecha Firma: 08/09/2025 13:23:01

2.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 08/09/2025 19:40:57

3.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 08/09/2025 19:41:11

003/V2400173	Viajes Girasol	Cto.españa master pista cubierta 2024	149,63	09/02/2024	06/02/2024
003/V2400185	Viajes Girasol	Cto.campo a través	844,67	20/02/2024	21/02/2024
003/V2400186	Viajes Girasol	Cto.campo a través	708,24	20/02/2024	21/02/2024
003/V2400187	Viajes Girasol	Cto. Campo a través	655,42	20/02/2024	21/02/2024
003/V00235	Viajes Girasol	Cto. 3ªJornada de Invierno Gran Canaria	499,40	22/02/2024	01/02/2024
H4/17135	Hotel Infantas de Leon	Cto. España sub 16	217,50	15/03/2024	15/03/2024
003/V2400336	Viajes Girasol	Campeonato 10km ruta (La palma)	312,17 83,14	26/03/2024	14/03/2024 23/01/2024
003/V2400317	Viajes Girasol	Cto. España Lanzamientos largos	530,36	26/06/2024	07/02/2024
0003/V2301346	Viajes Girasol	Cto. Canarias Master	350,49	31/05/2024	24/05/2024
0003/V2400704	Viajes Girasol	Cto.Canarias sub 16	62,57	24/06/2024	04/06/2024
003/V2400745	Viajes Girasol	Cto. Sub12 y sub 14	324,45 efectivo59,83 efectivo 125,79	26/06/2024	24/05/2024 22/05/2024 15/05/2024
003/V2400765	Viajes Girasol	Tecnificación para atletas inclusivos	352,48	09/07/2024	08/07/2024
003/V2400945	Viajes Girasol	Cto. Sub 8 y sub 10	545,84	07/08/2024	11/06/2024
003/V2400234	Viajes Girasol	Cto. de marcha en ruta	748,22 11,26	22/02/2024	19/01/2024 26/01/2024
0060/2024	Grupo Cabrera Diaz Seguridad	Plan de seguridad III Milla Santa Marta	481,50	29/09/2024	08/10/2024
003/V2401230	Viajes Girasol	Cto. De España Master	108,89	02/10/2024	20/09/2024
003/V2401222	Viajes Girasol	Cto. España master	64,32	02/10/2024	20/09/2024
TSL-J5001	Transporte Sanitario Lanzarote SI	Ambulancia III milla santa marta	400,00	09/10/2024	08/10/2024
0909301	Juan Carlos Ruiz	Medallas y trofeos III Milla Santa Marta	851,00	14/10/2024	16/10/2024
844266548	Allianz	Seguro atletas III Milla Santa Marta	446,13	15/10/2024	08/10/2024
F-24-76	Cronoline	Dorsales, Chips, formulario de inscripción III Milla Santa Marta	1.445,57	21/10/2024	06/12/2024
19/2024	FIAF	Organización ,medición y control III Milla Santa Marta	150,00	27/10/2024	26/11/2024



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

1.Firmante: JUAN JUNCAL
Puesto: SECRETARIO
Fecha Firma: 08/09/2025 13:23:01

2.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 08/09/2025 19:40:57

3.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 08/09/2025 19:41:11

FV768	TORRES 1972,SL	Transporte III Milla Santa Marta	957,60	31/10/2024	16/10/2024
003/V2401528		Cto.Canarias marcha	73,25	13/11/2024	06/11/2024
003/V2401586		Cto. España master 10km marcha	176,20	02/12/2024	20/11/2024
24-0080	Lia Consulting	Alquiler Sonido y speaker Aprendiendo divirtiéndose Jornada Navidad	246,10	17/12/2024	18/12/2024
00440/CU	B&B Hotel Castro Urdiales	Cto. España Master 10km	167,59	08/12/2024	04/12/2024
VJ00014568218	RENFE	CTO. ESPAÑA SUB23	92,60	18/07/2024	04/07/2024
060-2307320923	IBERIA EXPRESS	CTO. ESPAÑA MASTER AIR LIBRE	55,53	04/06/2024	04/06/2024
0602307320848	IBERIA EXPRESS	CTO.ESPAÑA MASTER AIR LIBRE	57,83	04/06/2024	04/06/2024
0602307354663	IBERIA EXPRESS	CTO. ESPAÑA MASTER	166,45	14/06/2024	14/06/2024
6062307361936	IBERIA EXPRESS	CTO.ESPAÑA MASTER AIR LIBRE	103,16	16/06/2024	16/06/2024
24-0061	Lia consulting	Alquiler sonido Y speaker III milla santa marta	267,50	21/10/24	05/11/2024
			TOTAL	12.743,05	

De lo declarado, se consideran subvencionables todos los gastos aportados por el/la beneficiario/a, sin perjuicio de **posteriores comprobaciones de control financiero** que pudiera efectuar el **departamento de Intervención**. Asimismo, de la documentación presentada se desprende que todos los gastos se han efectuado en el periodo subvencionable comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024, siendo la suma de los mismos:

Suma gastos en periodo subvencionable: 13.405,27€.

De lo que se infiere un error en el sumatorio de la cuenta justificativa presentada por la entidad.

Asimismo, se advierte- respecto a los pagos en efectivo- que el importe total pagado por este medio asciende a 185,62€, referidos a las siguientes facturas:

FAC. "(EFECTIVO)" CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU.						
Nº FACTURA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO	PROVEEDOR	CANTIDAD	FORMA DE PAGO	OBSERVACIONES
003/V2400745	26/06/2024	22/05/2024 E	VIAJES GIRASOL	59,83 €	EFECTIVO	CTO. SBU 12 Y SBU 14
003/V2400745	26/06/2024	22/05/2024 E	VIAJES GIRASOL	125,79 €	EFECTIVO	CTO. SBU 12 Y SBU 14
				185,62 €		

En este sentido, la Base 30.5) de las Bases de Ejecución del Presupuesto General del Ayuntamiento de Pájara 2025(BOP nº7 de 15.01.2025), en referencia a las medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, disponen lo siguiente:

<< En atención a lo anterior, no se justificarán pagos en efectivo que superen el importe de 1.000,00 euros de forma individual o fraccionada, declarando no justificada la cantidad completa.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Así mismo, y dado que la limitación de pagos en efectivo es una medida crucial para combatir el fraude fiscal y garantizar el efectivo control financiero de los fondos librados con cargo a subvenciones otorgadas por esta corporación, no se admitirán justificaciones con pagos en efectivo cuya cuantía total supere los 2.500,00 euros>>.

En el presente caso los pagos en efectivo no superan dichos importes.

Por otra parte, respecto a la información relativa a las subvenciones que constan en la Base de Datos Nacional de Subvenciones concedidas en el ejercicio 2024, por el Cabildo Insular de Fuerteventura y por el Ayuntamiento de Pájara, cabe puntualizar que una vez revisada la documentación incorporada al expediente no se observa que los gastos aplicados a la presente subvención hayan sido subvencionados por otra entidad, de lo cual se infiere que no existe exceso de financiación.

A mayor abundamiento, se ha de precisar que el/la beneficiario/a en su declaración responsable presentada ante esta Administración con Registro de entrada nº 2695/2025, de fecha 20/02/2025, ha declarado bajo su responsabilidad: **“Que todos los datos presentados en esta cuenta justificativa son ciertos. Que las facturas, certificados y justificantes de pago escaneados que acompañan a la presente son una réplica de los originales. Que se ha utilizado el importe de la subvención recibida para lo que ha sido concedida. Que todos los gastos presentados en este documento han sido pagados en su totalidad al proveedor o suministrador”**. En este punto quien suscribe ha de indicar que el alcance de esta comprobación es limitado a los datos reseñados y expuestos tanto por el beneficiario como por la información publicada en el portal web de la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

Cuarto.- La documentación acreditativa de la publicidad relativa a la financiación de la actividad subvencionada, se adjunta a la Cuenta Justificativa del Beneficiario (Anexo V, página 6 y ss).

El Plan de financiación reflejado en el Convenio que articula la correspondiente concesión de la subvención establece que el Ayuntamiento asume <<el 100% de los costes del proyecto, esto es, 20.000, 00 euros, y abonando con carácter anticipado el 75% (15.000,00)>>. No obstante, los gastos totales acreditados del proyecto presentado ascienden a **TRECE MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (13.405,27€)**, habiendo reintegrado voluntariamente la cantidad de **2.256,95€**.

De lo hasta aquí considerado se desprende que:

Importe concedido subvención:	20.000,00 €
Importe abono anticipado:	15.000,00 €
Importe que se justifica en el presente informe:	13.405,27 €
Importe a reintegrar por el/la beneficiario/a:	1.594,73 €
Importe reintegrado por el/la beneficiario/a:	2.256,95 €
Importe pendiente reintegrar en concepto de PRINCIPAL:	0,00 €
Importe abonado demás por el/la beneficiario/a:	662,22 €

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS. -

Primera.- Resulta de aplicación la cláusula décima del Convenio entre el Ayuntamiento de Pájara y la persona beneficiaria para la concesión de la subvención nominada destinada al desarrollo del proyecto presentado.

Resulta de aplicación asimismo lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (BOE de 18/11/2023); en su Reglamento de desarrollo, aprobado

por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio (BOE de 25/07/2006); en el Plan Estratégico de Subvenciones 2024-2026 y las Bases de Ejecución del Presupuesto General del Ayuntamiento de Pájara, así como en el resto de la normativa de general y de pertinente aplicación.

Tercera.- En lo que al procedimiento de justificación se refiere, queda acreditado que la persona beneficiaria ha procedido a la presentación de la documentación justificativa pertinente, siendo sus resultados coincidentes con los alcanzados por el órgano gestor de la misma, a excepción del sumatorio de la cuenta justificativa que parece tener un error aritmético, al mostrar en el total un importe menor a la suma de las facturas declaradas en dicha cuenta justificativa:

Total real: 13.405,27€

Cuarta.- Respecto de los intereses legales de demora debe procederse al cálculo de éstos, y ello en aplicación del artículo 37.1 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, (BOE de 18/11/2003), teniendo en cuenta que su cálculo se devengará desde la fecha de pago de la subvención, hasta la fecha del **reintegro voluntario habido**, o hasta la fecha de la presente Resolución, según los casos, aplicándose el tipo de interés a que se refiere el artículo 38.2 de la citada Ley General de Subvenciones.

A este respecto, el importe de los intereses legales de demora debe responder a lo consignado en la siguiente Tabla de Cálculo:

	Plazo	Fecha ingreso	Fecha vcto.	Importe	Rcgo. apremio	Nº Dias	% Aplicado	Intereses
✓	1	20/12/2024	06/03/2025	1.594,73 €	0 €	76	4,0625	13,49 €
	Fecha inicio	Fecha fin	Importe	Nº Dias	% Aplicado	Intereses		
	20/12/2024	31/12/2024	1.594,73 €	11	4,0625	1,95 €		
	01/01/2025	06/03/2025	1.594,73 €	65	4,0625	11,54 €		
Total:			1.594,73 €	€	13,49 €			

Dada cuenta que la beneficiaria abonó 662,22€ de más, descontados los intereses de demora que ascienden a 13,49€, procedería la devolución del ingreso por importe de 648,73€.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

A continuación se anexa el enlace del modelo genérico de solicitud, en el que habrá de señalar la cuenta bancaria, titularidad de la beneficiaria, en la que desea se efectúe la devolución.

[MOD100.pdf \(CSV:356282C405B0F6F6D1C3439A0D9DB435\)](#)

En conclusión, y, a expensas de lo que se determine por la Intervención Municipal; una vez examinada la diversa documentación justificativa aportada por la persona beneficiaria, los preceptos legales y las consideraciones vertidas en este informe, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO.-

PRIMERO.- DECLARAR LA JUSTIFICACIÓN PARCIAL de la subvención directa concedida a CD JABLE DEL SUR ITAGU, mediante la suscripción del Convenio de colaboración aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión extraordinaria de fecha 02/12/2024, para la realización del proyecto "Fomento de la actividad deportiva y realización de eventos para interés general de nuestro "MUNICIPIO DE PAJARA" por importe que asciende a **13.405,27 €** todo ello en aplicación de la cláusula décima del Convenio de colaboración por la que se regula la justificación de la subvención y sin perjuicio de los resultados de la fiscalización que se pudiera llevar a cabo, así como de las actuaciones de comprobación previstas en la normativa aplicable, y de las que puedan realizarse por los órganos de fiscalización y control económicos competentes, resultado de los cuales pudieran generarse nuevos incumplimientos.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte a la Intervención Municipal de Fondos y a la Tesorería Municipal, y, notificar a la persona interesada con expresión de los recursos que contra el mismo procedan.

En Pájara, en la fecha de la firma

La Técnica de Administración General"

Atendida la omisión de un punto segundo del acuerdo, en el que pudiera proceder la devolución de cierta cantidad, se acuerda dejarlo sobre la mesa para la siguiente sesión a fin de que se complemente la propuesta de resolución.

SEXTO.- LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS DE CANALIZACIÓN DE NUEVA RED BT POR NUEVO SUMINISTRO EN C/ LAUREL, Nº 2 - MORRO JABLE. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

"Amanay Gozalo Matallana, Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

REFERENCIA: 43/2024 O.M.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ASUNTO: Licencia urbanística para nueva red subterránea de baja tensión por nuevo suministro en el Término municipal de Pájara.

SOLICITANTE: E-Distribución Redes Digitales S.L.U.

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.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad urbanística.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación
- Ordenanza general reguladora de la utilización privativa del dominio público local del municipio de Pájara

I.-CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

PRIMERA.- EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U, presenta solicitud de licencia para nuevo suministro de 22,00 kW en la calle Laurel nº2 en el aparcamiento, en Morro Jable.

SEGUNDA.- El informe de la arquitecta técnica municipal de 27.05.2025 emitido es favorable, siendo su tenor literal:

“Conclusiones

1. En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de licencia de canalización y nuevo suministro de red de BT ubicada en Laurel nº 2 de Morro Jable dentro del término municipal de Pájara.
2. Respecto a 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. Se deberá solicitar a Gestión Patrimonial la verificación de la titularidad de los terrenos afectados.”

Al respeto consta Diligencia de la Jefa de la Unidad Administrativa, de 23 de junio de 2025 en la que pone de manifiesto que por la Técnico de Gestión Patrimonial (Sra. Del Barrio Osa) ha remitido a este Departamento para su constancia en el expediente 43/2024 O.M. comunicación electrónica del siguiente tenor literal:

“Visto el proyecto presentado y examinado el Libro de Inventario de Bienes, Derechos y Acciones del Ayuntamiento de Pájara, pendiente de su revisión anual por parte de la actual Corporación, FIGURA INSCRITA la calle laurel en Morro Jable con el número de ficha nº 459 de uso público para la circulación de vehículos y personas, con la configuración anterior a la construcción del aparcamiento”.

TERCERA.- En el supuesto que el suelo, subsuelo o vuelo sea de titularidad pública y concretamente de dominio público, será de aplicación lo previsto en el artículo 335 de la LSENPC para los títulos habilitantes previos, entre los que se encuentra, el título para el uso demanial y sin el cual, no se podrá otorgar la licencia o acto autorizatorio de efecto equivalente, ni presentarse comunicación previa, debiendo así mismo, ser respetados y asumidos los condicionamientos previstos en el título e indicados en la resolución que ponga fin al procedimiento.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

A tal efecto, dispone la ordenanza general reguladora de la utilización privativa del dominio público Local del municipio de Pájara, en su artículo 7 que: "Toda empresa, organismo o particular que precise la realización de una obra, instalación o actuación que implique apertura del suelo o afecte a elementos de las vías y espacios públicos municipales, deberá obtener la preceptiva licencia municipal, previa autorización de los servicios técnicos municipales. Por consiguiente, se tramitará conjuntamente la autorización de la ocupación que se vaya a llevar a cabo y la licencia de obra en la vía pública y se concederán en un solo acto."

De acuerdo con la Ordenanza General se tramitará conjuntamente la autorización de la ocupación que se vaya a llevar a cabo y la licencia de obra en la vía pública y se concederán en un solo acto.

Siendo de aplicación los artículos 7 y siguientes para la autorización del uso cuando la actuación sobre la que se solicita licencia afecte a suelo, subsuelo o vuelo de dominio público municipal.

CUARTA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio. Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

QUINTA.- 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.

II.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil **EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U.** licencia para obras de canalización subterránea de red de BT, en la calle Laurel nº2, en Morro Jable, el término municipal de Pájara, conforme a las determinaciones de los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

SEGUNDO.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOS meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de SEIS meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste. Una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los servicios municipales correspondientes.

TERCERO.- Advertir al solicitante que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, si procede, el oportuno Acta de Replanteo.

CUARTO.- Notificar el acuerdo que se formalice al interesado junto con los recursos pertinentes.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 a la entidad mercantil EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U. licencia para obras de canalización subterránea de red de BT, en la calle Laurel nº2, en Morro Jable, el término municipal de Pájara, conforme a las determinaciones de los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

SEGUNDO.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOS meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de SEIS meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste. Una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los servicios municipales correspondientes.

TERCERO.- Advertir al solicitante que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, si procede, el oportuno Acta de Replanteo.

CUARTO.- Notificar el acuerdo que se formalice al interesado junto con los recursos pertinentes.

SEPTIMO.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE NUEVA RED SUBTERRÁNEA DE BT POR NUEVO SUMINISTRO EN AVDA. HAPPAG LLOYD, Nº 1 - APARCAMIENTO- COSTA CALMA. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

“Dña Amanay Gozalo Matallana, Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de emisión de informe cursado a quien suscribe, emito el siguiente

INFORME

SOLICITANTE: EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.

REFERENCIA: 46/2024 OM

OBJETO: solicitud de licencia de canalización y nuevo suministro de red de BT ubicada en el aparcamiento en Avenida Happag Lloyd, nº1

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (en adelante Ley 4/2017, de 13 de julio).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

I.-CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

PRIMERA.- En relación a la solicitud de licencia de canalización y nuevo suministro de red de Baja Tensión, se ha emitido informe favorable emitido por la arquitecta técnica municipal (Sra. Suárez Franquis) cuya literalidad dice:

“Conclusiones

1. En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de licencia de canalización y nuevo suministro de red de BT ubicada en el aparcamiento en Avenida Happag Lloyd, nº1 de Costa Calma, en el término municipal de Pájara.
2. Respecto a 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. Se deberá solicitar a Gestión Patrimonial la verificación de la titularidad de los terrenos afectados.”

Al respecto, en virtud de la Diligencia de 7 de julio de 2025 de la funcionaria de la oficina técnica que obra en el expediente, se ha emitido pronunciamiento por la técnico de Gestión Patrimonial (Sra. Ramírez Ruíz), mediante despacho que dice literalmente lo siguiente:

“Respecto a la titularidad de la parcela sobre la que se va a realizar la actuación, consta en el Inventario Municipal, con el nº de ficha de bien 358 la calle Happag Lloyd, con una situación patrimonial de uso público y con destino funcional de circulación de vehículos y personas y en cuanto a la resolución de la puesta a disposición de los bienes afectados por la actuación, la misma se tramita y se resuelve con la licencia, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal.”

SEGUNDA.- En el supuesto que el suelo, subsuelo o vuelo sea de titularidad pública y concretamente de dominio público, será de aplicación lo previsto en el artículo 335 de la LSENPC para los títulos habilitantes previos, entre los que se encuentra, el título para el uso demanial y sin el cual, no se podrá otorgar la licencia o acto autorizatorio de efecto equivalente, ni presentarse comunicación previa, debiendo así mismo, ser respetados y asumidos los condicionamientos previstos en el título e indicados en la resolución que ponga fin al procedimiento.

A tal efecto, dispone la ordenanza general reguladora de la utilización privativa del dominio público Local del municipio de Pájara, en su artículo 7 que: “Toda empresa, organismo o particular que precise la realización de una obra, instalación o actuación que implique apertura del suelo o afecte a elementos de las vías y espacios públicos municipales, deberá obtener la preceptiva licencia municipal, previa autorización de los servicios técnicos municipales. Por consiguiente, se tramitará conjuntamente la autorización de la ocupación que se vaya a llevar a cabo y la licencia de obra en la vía pública y se concederán en un solo acto.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

De acuerdo con la Ordenanza General se tramitará conjuntamente la autorización de la ocupación que se vaya a llevar a cabo y la licencia de obra en la vía pública y se concederán en un solo acto.

Siendo de aplicación los artículos 7 y siguientes para la autorización del uso cuando la actuación sobre la que se solicita licencia afecte a suelo, subsuelo o vuelo de dominio público municipal.

TERCERA.- *El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio. Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.*

CUARTA.- *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.*

II.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- *Conceder a la entidad mercantil EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U. licencia para obras de canalización subterránea de red de BT, en la calle Happag Lloyd nº1 en Costa Calma, término municipal de Pájara, conforme a las determinaciones de los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.*

SEGUNDO.- *Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOS meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de SEIS meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste. Una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los servicios municipales correspondientes.*

TERCERO.- *Advertir al solicitante que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, si procede, el oportuno Acta de Replanteo.*

CUARTO.- *Notificar el acuerdo que se formalice al interesado junto con los recursos pertinentes.*

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil *EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U.* licencia para obras de canalización subterránea de red de BT, en la calle Happag Lloyd nº1 en Costa Calma, término municipal de Pájara, conforme a las determinaciones de los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

SEGUNDO.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOS meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de SEIS meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste. Una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los servicios municipales correspondientes.

TERCERO.- Advertir al solicitante que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, si procede, el oportuno Acta de Replanteo.

CUARTO.- Notificar el acuerdo que se formalice al interesado junto con los recursos pertinentes.

OCTAVO.- CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL EXCMO. CABIDO INSULAR DE FUERTEVENTURA PARA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD 2025. ACUERDOS QUE PROCEDAN. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

“ASUNTO: VIABILIDAD DE LA POSIBILIDAD DE CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA DE PÁJARA PARA LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD”.

Virginia Esther Hernández Martín, Técnica de Administración General adscrita al programa de carácter temporal destinado al fomento del desarrollo de proyectos y actividades, así como a mejorar la prestación de los servicios de las áreas de Juventud, Festejos, Deportes, Comercio, Cultura, Tercera Edad, Participación ciudadana, Vivienda y Accesibilidad del Ayuntamiento de Pájara, en atención a la providencia de la Alcaldía-Presidencia de fecha 30/07/2025, emito el siguiente,

INFORME JURÍDICO

I.- ANTECEDENTES.-

I.- En fecha 2 de abril de 2025 (RE núm. 5062/2025), tiene entrada en este Ayuntamiento notificación con registro de salidas de la Consejería de Transportes y Comunicaciones del Cabildo Insular de Fuerteventura con nº 9295/2025 de la misma fecha, mediante la que se informa sobre la ejecución de actuaciones en materia de accesibilidad articuladas mediante convenios con los distintos Ayuntamientos, que tiene previsto para este ejercicio 2025 la Consejería de Accesibilidad del Cabildo de Fuerteventura, incluyendo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

en el Presupuesto del Cabildo Insular de Fuerteventura una partida para la ejecución de los convenios con los distintos Ayuntamientos de la isla, por importe de 4.000,00 € para cada uno de ellos.

Por tal motivo es por lo que solicita al Ayuntamiento de Pájara que indique las actuaciones que tiene previsto incluir en el referido convenio, requiriendo la documentación preceptiva para su presentación antes del 16/04/2025.

II.- Mediante requerimiento de cumplimentación de trámite con registro de entrada en este Ayuntamiento nº8512/2025 de 5 de junio, y registro de salidas de la Consejería de Transportes y Comunicaciones nº 16101/2025 de la misma fecha, se reitera la petición -en aras del inicio de los trámites correspondientes-, de la documentación preceptiva.

III.- Con RS núm. 4881/2025, de 18 de junio, se remite al Cabildo Insular la documentación requerida.

III.- Con RS núm. 5729, 18 de junio, desde la Concejalía delegada de Accesibilidad de este Ayuntamiento, se remite memoria justificativa (en el modelo normalizado) del proyecto presentado ante el Cabildo para la adquisición de material de playa adaptado: Sillas de ruedas anfibias y/o andadores y muletas,

VI.- Con RE núm. 11332/2025, de 25 de julio, tiene entrada Oficio remitido por la Sra. Consejera Delegada de de Accesibilidad, Informática, Nuevas Tecnologías, Planificación y Proyectos Estratégicos del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, mediante el cual se da traslado de la resolución nº 5595/2025 de 24 de julio, por la que se aprueba el Borrador del Convenio de Colaboración, requiriéndose a esta entidad local la aprobación de dicho borrador a la mayor brevedad, y, la remisión a esa institución insular del correspondiente Acuerdo de aprobación del texto, al objeto de proceder a su firma.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Constitución Española de 1978.
- 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.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público.
- Ley 7/2015, de 1 de abril de los Municipios de Canarias.
- Ley 14/1990, de 26 de julio de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias.
- Ley 8/2015, de 1 de abril de Cabildos Insulares.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.-El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

La Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su artículo 25.2 e), incluyó entre las competencias de los Ayuntamientos, las de evaluación e



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, de no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, establece en su art. 1 que:

“1. Esta ley tiene por objeto establecer medidas para garantizar y hacer efectivo el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución.

A estos efectos, se entiende por igualdad de oportunidades la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por motivo de o sobre la base de discapacidad, incluida cualquier distinción, exclusión o restricción que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio en igualdad de condiciones por las personas con discapacidad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, cultural, civil o de otro tipo. Asimismo, se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva orientadas a evitar o compensar las desventajas de una persona con discapacidad para participar plenamente en la vida política, económica, cultural y social.

2. Son personas con discapacidad aquellas que presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás”.

Y es este mismo texto legal, en el apdo. 2 del artículo 9, refiere que entre las funciones de la administración pública para garantizar las medidas de acción positiva dice:

“En particular, las Administraciones públicas garantizarán que las ayudas y subvenciones públicas promuevan la efectividad del derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad así como las personas con discapacidad que viven habitualmente en el ámbito rural”.

Procede finalmente traer a colación, aunque este expediente se iniciase previa petición de esta Entidad Local, que el artículo 141.1.e), configura como uno más de los deberes de colaboración entre las Administraciones Públicas, el de “prestar, en el ámbito propio, la asistencia que las otras Administraciones pudieran solicitar para el eficaz ejercicio de sus competencias”.

El citado artículo 141 llega aún más lejos en su apartado segundo cuando establece que la asistencia y colaboración requerida sólo podrá negarse cuando el organismo público o la entidad del que se solicita no esté facultado para prestarla de acuerdo con lo previsto en su normativa específica, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causara un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones o cuando la información solicitada tenga carácter confidencial o reservado. La negativa a prestar la asistencia se comunicará motivadamente a la Administración solicitante.

En definitiva, no concurriendo en absoluto ninguna de las causas relacionadas en el precepto transcrito, y no conllevando esta actuación gasto económico para este Ayuntamiento, nada justificaría en principio la no suscripción del Convenio que nos ha sido remitido.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDA.- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en virtud de lo dispuesto en su artículo 6.2. 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 la actividad propia de las administraciones convinientes, en este caso concreto, al objeto de regular las prácticas de estudiantes durante el periodo estival, complementando su formación, por lo que se entienden que concurren razones 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).

TERCERA.- Resulta de aplicación el artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas que 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”.

CUARTA.- Continuando con el proyecto que se compromete a ejecutar este Ayuntamiento mediante la suscripción del presente Convenio de Colaboración, este se describe en la Cláusula Primera, dedicado al objeto del convenio, que comienza estableciendo:

<<**PRIMERA** Es objeto del presente convenio instrumentalizar la colaboración entre el Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la ejecución de actuaciones en materia de accesibilidad encaminadas a mejorar las condiciones de accesibilidad universal, así como a la supresión de las barreras arquitectónicas, con un presupuesto total de 4.000,00 €, tratándose de una subvención nominativa, procedimiento de concesión directa.

El Cabildo de Fuerteventura subvenciona al Ayuntamiento de Pájara, para la ejecución de actuaciones en materia de accesibilidad encaminadas a mejorar las condiciones de accesibilidad universal, con 4.000,00 €, que representa el 100% del presupuesto presentado por el Ayuntamiento de Pájara.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Este Convenio tiene el carácter de bases reguladoras de concesión de la subvención a efectos de lo dispuesto en la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

SEGUNDA. El Cabildo Insular de Fuerteventura se obliga a materializar su colaboración mediante el abono al Ayuntamiento de Pájara, en concepto de subvención nominada destinada a financiar dichas actuaciones, de la cantidad de 4.000,00 €, según el siguiente cuadro presupuestario:

ACTUACIONES A REALIZAR	IMPORTES
"A LA PLAYA SIN BARRERAS" Adquisición de material de playa adaptado: Sillas de ruedas anfíbias y/o andadores y muletas	4.000,00 €

Dicho importe tiene el carácter de máximo y se imputará a la partida presupuestaria nominada 61140 2311E 7620625 AYUNTAMIENTO DE PÁJARA: ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD, consta documento de retención de crédito con referencia 22025005221 y número operación 220250019065, de fecha 03 de julio de 2025, por importe de 4.000,00 €, consignada en el Presupuesto General del Cabildo Insular de Fuerteventura para 2025. En caso de reducción de costes, la aportación del Cabildo se reducirá de forma proporcional".

TERCERA. En virtud del presente Convenio, el Ayuntamiento de Pájara se compromete, con carácter general, a cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y, de forma específica, a atender las siguientes disposiciones

- Recabar y obtener cualquier tipo de concesión, autorización, informe o licencia necesaria para la ejecución de las actuaciones contempladas en el presente convenio.
- Ejecutar la actuación propuesta "A LA PLAYA SIN BARRERAS" Adquisición de material de playa adaptado: Sillas de ruedas anfíbias y/o andadores y muletas", objeto del presente convenio, con sujeción a la normativa legal y reglamentaria aplicable, en particular, a lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Correrán a cargo del Ayuntamiento los incrementos de gasto que sea necesario afrontar durante la ejecución de la actuación subvencionada."
- Justificar esta subvención con los medios, en los plazos y forma que se expresan en adelante.
- Acreditar hallarse al corriente en las obligaciones tributarias y con la seguridad social mediante certificado vigente.
- Someterse a las actuaciones de comprobación y control que sean debidamente requeridas por los órganos de la Corporación, aportando cuanta información le sea requerida y que estén relacionadas con la concesión de la subvención.
- Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de control y comprobación.
- Proceder al reintegro de los fondos públicos percibidos en los supuestos contemplados en el artículo 37 de la Ley General de Subvenciones o por incumplimiento de la justificación. Proceder, en su caso, al reintegro del exceso abonado por el Cabildo en caso de que el coste final justificado sea inferior a dicho importe>>.

QUINTA.- 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

SEXTA.- Finalmente, señalar que para este Convenio o cualquier otro a celebrar deberá hacerse mención expresa, como mínimo a los siguientes extremos:

- a. Sujetos que intervienen.
- 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 y resolución.
- h. Naturaleza e interpretación del convenio.
- i. Firma del mismo.
- j. Publicación, si procede.

Analizado el clausulado del Convenio que nos ha sido remitido, se constata que el mismo cumple en cuanto a dichos extremos, con la salvedad de que no se establece comisión de seguimiento.

IV.- CONCLUSIÓN.- A expensas de lo que se determine por la Intervención Municipal, esta TAG visto el Borrador del Convenio remitido desde el Cabildo Insular, que obra en el expediente, **INFORMA FAVORABLEMENTE** la suscripción de este acuerdo de colaboración mediante el que se instrumentaliza la colaboración entre el Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la adquisición de material de playa adaptado: Sillas de ruedas anfibia y/o andadores y muletas, con un presupuesto total de 4.000,00€, (cuatro mil euros) tratándose de una subvención nominativa, procedimiento de concesión directa.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PROPUESTA DE ACUERDO.-

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración mediante el que se instrumentaliza la colaboración entre el Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la ejecución de actuaciones en materia de accesibilidad, concretamente, la adquisición de material de playa adaptado: Sillas de ruedas anfibias y/o andadores y muletas, con un presupuesto total de 4.000,00€, (cuatro mil euros) tratándose de una subvención nominativa, procedimiento de concesión directa.

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

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Cabildo Insular de Fuerteventura, a la Intervención y Tesorería Municipales, así como al Pleno del Ayuntamiento de Pájara a los efectos oportunos.

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

La Técnica de Administración General,

Virginia Hernández Martín

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

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración mediante el que se instrumentaliza la colaboración entre el Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la ejecución de actuaciones en materia de accesibilidad, concretamente, la adquisición de material de playa adaptado: Sillas de ruedas anfibias y/o andadores y muletas, con un presupuesto total de 4.000,00€, (cuatro mil euros) tratándose de una subvención nominativa, procedimiento de concesión directa.

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

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Cabildo Insular de Fuerteventura, a la Intervención y Tesorería Municipales, así como al Pleno del Ayuntamiento de Pájara a los efectos oportunos.

NOVENO.- APROBACIÓN DE PROYECTO MUNICIPAL DE DEMOLICION CONSTRUCCIONES EN ZONAS VERDES CAÑADA DEL RÍO. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

“INFORME JURIDICO



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

I.- OBJETO Y REFERENCIA: Aprobación proyecto municipal de DEMOLICION DE CONSTRUCCIONES EN ZONAS VERDES DE CAÑADA DEL RIO -TM PAJARA. Referencia 6/2025 DM.

Expedientes relacionados: 3/2021 IRP relacionado con el U/36; 20/2017 DU, 11/2017 DU, 13/2017 DU, 9/2017 DU, 7/2017 DU.

II.- ANTECEDENTES.

Primero.-Se ha solicitado la emisión de informe jurídico respecto al expediente de referencia 6/2025 -DM, en el que obra: proyecto de demolición de construcciones elaborado por el arquitecto municipal (Sr. García Alcolea), así como informe técnico municipal de 19 de junio de 2025 en el que informa favorablemente el proyecto de demolición de construcciones en zonas verdes de Cañada del Río, si bien remite a consideración jurídica:

<<si el Ayuntamiento dispone de atribuciones necesarias para realizar de oficio la demolición planteada, o si es necesario concluir con los expedientes aludidos de restablecimiento de la legalidad urbanística en contra de las construcciones que se pretenden eliminar, indicando el trámite administrativo a seguir para dictar orden de ejecución de la demolición de las mismas y proceder a la aprobación y ejecución del proyecto de demolición redactado por el Ayuntamiento.

2.-En caso de ser aprobado el proyecto, previamente a la ejecución de la demolición deberá asegurarse que los edificios no se encuentren ocupados y se toman las medidas de seguridad necesarias, conforme a la normativa vigente.”

Segundo.- Se ha emitido informe por el Servicio de Gestión Patrimonial, en el que deja constancia que figura inscrito en el Inventario de Bienes municipal de Pájara tanto el inmueble con destino funcional de servicios administrativos en Costa Calma, como las parcelas catastrales en las que se plantea la demolición, habiéndose remitido a inscripción al Registro de la Propiedad las zonas verdes ZV-1, ZV-2 y ZV6.

III.-CONSIDERACIONES JURIDICAS.

Primera.- Dispone el artículo 330.1. g) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias qué actuaciones están sujetas a licencia, y refiriéndose expresamente a la demolición en los siguientes términos:

<<1. Están sujetas a previa licencia urbanística (...) g) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística.>>

Asimismo, el artículo 331.4 de la Ley 4/2017, recoge entre las actuaciones sujetas a otro título habilitante las relativas a “4.- En todo caso, la ejecución de proyectos y actuaciones que vengan amparados en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística estará exceptuada de cualquier otro acto de control urbanístico”.

La redacción de este proyecto de demolición encuentra su razón en la providencia del Sr Concejal del área, en relación a las construcciones ilegales y la situación de deterioro y salubridad en torno a edificaciones en las zonas verdes de Cañada del Río.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Segunda.- Respecto a la supervisión de proyectos, el artículo 235 de la Ley 9/2017, de de Contratos del Sector Público, dispone que:

<<Antes de la aprobación del proyecto, cuando el presupuesto base de licitación del contrato de obras sea igual o superior a 500.000 euros, IVA excluido, los órganos de contratación deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto. La responsabilidad por la aplicación incorrecta de las mismas en los diferentes estudios y cálculos se exigirá de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 233 de la presente Ley.

En los proyectos de presupuesto base de licitación inferior al señalado, el informe tendrá carácter facultativo, salvo que se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra en cuyo caso el informe de supervisión será igualmente preceptivo.>>

El contenido del informe de supervisión previo a la aprobación del proyecto es verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto; que para el presente caso está exceptuada de licencia y de control urbanístico conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Protegidos de Canarias.

Obra en el expediente informe técnico de supervisión favorable del proyecto de demolición, emitido por el Arquitecto municipal.

Tercera.- Dispone la Ley de Contratos del Sector Público que habrá de disponer de los terrenos que figurará como documento incorporado al replanteo del proyecto, trámite que se verifica nuevamente en el acto de comprobación de replanteo, todo ello en un momento posterior a la aprobación del proyecto.

Ahora bien, el proyecto de demolición objeto de informe ha sido redactado por el arquitecto municipal en virtud de la Providencia del Sr Concejal del área, poniéndose de manifiesto en la memoria del proyecto de demolición que existen edificaciones con expedientes de disciplina urbanística y de restablecimiento de legalidad en zonas verdes públicas -cuyas inscripciones figuran en el Inventario de Bienes municipal y remitidas al Registro de la Propiedad de Pájara.

Cuarta.- La competencia para la aprobación del proyecto corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde dictada en la Resolución nº3.238/2023, de 19 de junio, conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Quinta.-De las consideraciones y remisiones del informe técnico de 19 de junio de 2025 del arquitecto municipal en relación a los expedientes de restablecimiento mencionados.

1.A- *Pone de manifiesto el arquitecto municipal en las consideraciones de su informe que:*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

<< 2.- Los suelos donde se ubican las construcciones que se pretenden demoler se califican por **la MMB como Espacios Libres Públicos en la modalidad de Parque.**

(...)

3.- Las construcciones a demoler se encuentran dentro de las denominadas ZV-2 y ZV-6 de la propuesta de inscripción registral de Viales y Zonas verdes extrapolígono de Cañada del Río.

De estos suelos, el Ayuntamiento ha solicitado al Registro de la Propiedad su inscripción registral, de conformidad con el artículo 30 apartados 3 y 4 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Dicho trámite se realiza al no haberse formalizado expresamente su cesión al Ayuntamiento por parte del propietario y adjudicatario del PAU y Plan Parcial y promotor de la urbanización Cañada del Río, la entidad FUERTCAN, SL, incumpliendo las obligaciones urbanísticas asumidas en el PAU y PP, desarrollados por la edificación. No obstante, la transmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones dotacionales públicas, se adquieren por ministerio de la Ley, sin que medie formal recepción, constando acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de agosto de 2022, sobre ocupación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita del P.P. Cañada del Río e inscripción registral (3/2021 IRP), acuerdo ratificado por la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Las Palmas (recurso interpuesto por FUERT CAN, S.L.) y la Sentencia del TSJ, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de las Palmas de G.C., de fecha 27 de febrero de 2025, desestimando el recurso de apelación de FUERT CAN S.L. contra la anterior sentencia y el Decreto de 19 de mayo de 2025 del T.S.J., Sala de lo Contencioso -Administrativo, Sección Segunda, de Las Palmas de G.C. por el que se declara la firmeza de la sentencia anterior.>>

Al respecto procede señalar que, en la sentencia nº81/2025 (R.A. nº131/2024), de la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Segunda del TSJC, se pone de manifiesto en el fundamento jurídico segundo que:

<<Este Tribunal comparte la argumentación de la sentencia apelada y los motivos que llevan a desestimar el recurso y confirmar el acto administrativo impugnado. La normativa aplicable se contiene en 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 (...).

(...)

Consolidación que en el presente caso resulta de las actuaciones seguidas ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Las Palmas de Gran Canaria (PO nº31/2021), en el que la entidad Fuert-Can S.L. solicitó recepción tácita de las obras de urbanización en el ámbito, aportando informe pericial en el que se hacía constar no solo la finalización de las obras de urbanización sino también la ejecución del planeamiento.

(...)

A lo anterior se suma la constancia en el expediente administrativo del presente procedimiento de informe emitido por la Secretaría General de la Corporación (documento nº2) en el que se concluye que la constancia registral de las fincas objeto de cesión obligatoria es algo a fecha actual de carácter meramente formal por haberse producido y en el mundo jurídico la transmisión de las mismas y la consolidación de la edificación en la unidad de actuación habiendo patrimonializado la actora los derechos urbanísticos que le correspondían. Asimismo consta informe técnico (de 17 de junio de 2022) que acredita la realidad física consolidada derivada



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y la ordenación recogida en el PGO vigente

Por todo ello procede desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de instancia.>>>

A mayor abundamiento en relación a la manifestación vertida en la sentencia respecto a que la inscripción registral de las zonas verdes es una cuestión meramente formal, se ha recabado informe al Servicio de Gestión Patrimonial a los efectos de verificar su inscripción en el Inventario de Bienes Municipal, el cual ha sido emitido el 25 de junio de 2025, y en el que deja constancia que figuran inscritos en el Inventario de Bienes municipal de Pájara tanto el inmueble con destino funcional de servicios administrativos en Costa Calma, como las parcelas catastrales en las que se plantea la demolición, habiéndose remitido a inscripción en el Registro de la Propiedad las zonas verdes ZV-1, ZV-2 y ZV6 a favor del Ayuntamiento de Pájara.

1B.- Una vez verificada la titularidad municipal respecto a las zonas verdes en las que se plantea el Proyecto municipal de demolición, se examina la conclusión del arquitecto municipal quien <<(…) **informa favorablemente el proyecto de demolición de las edificaciones indicadas que ocupan indebidamente una zona verde pública**, adecuándose el proyecto a la legalidad ambiental, territorial y urbanística>> si bien remite a consideración jurídica <<si el Ayuntamiento dispone de las atribuciones necesarias para realizar de oficio la demolición planteada, o si es necesario concluir con los expedientes aludidos de restablecimiento de la legalidad urbanística en contra de las construcciones que se pretenden eliminar, indicando el trámite administrativo a seguir para dictar orden de ejecución de la demolición de las mismas y proceder a la aprobación y ejecución del proyecto de demolición redactado por el Ayuntamiento>>.

Al respecto se advierte que el informe técnico hace referencia a 5 expedientes de disciplina urbanística, si bien solo figura relacionado con el que es objeto de este informe el expediente 20/2017 DU; el resto de los expedientes son referenciados directamente por el arquitecto municipal en su informe y que según el mismo son los siguientes en relación a las demoliciones objeto del proyecto:

- **La edificación 1- “Bar Avenida” tiene un expediente 20/2017 DU de restablecimiento de la legalidad urbanística.**

En dicho expediente obra acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 2 de abril de 2018, en el que se declaran ilegales e ilegalizables los actos de edificación desarrollados por FUERTCAN SL, se ordena a la sociedad a que en plazo no superior a dos meses y previa presentación del oportuno proyecto demuela lo ejecutado sin título, con apercibimiento de que en caso de no proceder a la demolición en el citado plazo se estará a la ejecución subsidiaria establecida en el artículo 102 de Ley 39/2015, advirtiéndose además en el acuerdo tercero que el incumplimiento voluntario de la orden de restauración dará lugar a las medidas previstas en el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Dicho acuerdo fue recurrido por FUERTCAN SL, si bien mediante sentencia nº176/2020, de 14 de septiembre de 2020 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº4 se desestimó el recurso, y en la misma línea se pronunció el TSJC, en su sentencia de 22 de enero de 2022



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

(R.A. n° 290/2020) declarándose la firmeza de la sentencia mediante Decreto de la Sala del TSJC de 18 de marzo de 2022.

Procediendo citar lo expuesto en el fundamento jurídico décimo de la precitada sentencia n°176/2020, de 14 de septiembre (PO 424/2018), en el que se dice que << El hecho de que la Administración, anteriormente, haya mantenido una actividad tolerante, o incluso haya concedido licencias o hecho uso de las construcciones, en modo alguno implica que pueda dejarse de reaccionar ante una conducta que manifiestamente es contraria al ordenamiento jurídico, (...).>>

En virtud de lo expuesto, el acuerdo de la J.G.L. de orden de demolición, de 2 de abril de 2018 es firme, y dado que afecta a zonas verdes no le es aplicable la limitación temporal al disponerlo así el artículo 361.5 b) apartado 4º de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Por lo que la orden de demolición dictada, no estando sujeta a limitación temporal por afectar a zonas verdes o espacios libres, procedería continuar su ejecución conforme a los términos adoptados en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 2 de abril de 2018, esto es, mediante ejecución subsidiaria conforme al artículo 102 de la Ley 39/2015 y conforme al artículo 368 de la Ley 4/2017.

Ahora bien, en el presente supuesto la orden de demolición recae sobre construcción en zona verde pública cuya titularidad ahora es municipal, por lo que coincide que el Ayuntamiento de Pájara es además obligado a la demolición por ser el titular de la zona verde pública.

Al respecto se ha pronunciado la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJC, en su sentencia n°186/2024 de 16 de mayo, que literalmente manifiesta en su fundamentación que:

<<PRIMERO.- (...)

Respecto a la cuestión aquí planteada, ha de ponerse de manifiesto que el ejercicio de la potestad urbanística de restauración de la realidad material alterada por obras no legalizables (ilegales e ilegalizables), en la medida en que finaliza con la orden de demolición de edificaciones, se traduce en una orden de ejecución, una obligación de hacer que recae sobre el propietario de las edificaciones o persona que tenga título jurídico suficiente al efecto sobre las edificaciones a demoler. >>

Por lo que, procede la ejecución subsidiaria conforme al artículo 102 de la Ley 39/2015, de tal forma que serán las Administraciones Públicas las que realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, y a costa del obligado.

Asimismo, el importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme al procedimiento de apremio. Si bien dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

- **Edificación 3 – cuenta con expedientes de disciplina urbanística: 11/2017 DU que afecta a** edificación de la Avenida Jahn Reisen n°10-A y 10B **y expediente 13/2017 DU** que afecta a la misma edificación en los locales 6 y 8 según el informe del técnico municipal.

En relación al **expediente 13/2017 DU**, advertir que la resolución del expediente de restablecimiento de esta edificación fue objeto de recurso contencioso-administrativo que dio lugar a la sentencia n°123 de 22 de junio de 2020 del Juzgado n°6 de lo Contencioso-Administrativo, cuyo fallo anula el acto administrativo, y cuya toma de conocimiento se



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

produce por acuerdo de la JGL de 22 de febrero de 2021, sobre la base del informe jurídico del TAG que propone la investigación de los promotores a los efectos de la incoación de nuevo del expediente de restablecimiento de la legalidad. No obstante, la sentencia judicial se hace eco del informe técnico municipal del 2014 en que pudiera ser la entidad mercantil ISLAMINUTE S.L.

Sin perjuicio de volver a incoar nuevo expediente de restablecimiento por tratarse de una edificación en zona verde en la que no prescribe la acción de restablecimiento, la titularidad ahora es de esta Corporación.

*En lo que al **expediente 11/2017 DU** procede advertir que consta Decreto de la Alcaldía nº2.560/2017, (notificado 18.10.2017) en el que se resuelve:*

<<Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por la representación de la sociedad “Fuert-Can, S.L.” por los motivos expresados en el informe reproducido textualmente en la presente resolución.

Segundo.- Considerar probados y así se declaran los siguientes hechos: Ejecución de obras de edificación que se han realizado por la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.” en el inmueble emplazado en la Avenida Jahn Reisen nº 10-A y 10-B de Costa Calma (T.M. Pájara) sin disponer para ello de la preceptiva Licencia Urbanística Municipal y ello con base la documentación obrante en el presente expediente.

Tercero.- Declarar ilegales y no legalizables los actos de edificación que se han desarrollado por la sociedad “Fuert-Can, S.L.” en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 10-A y 10-B de Costa Calma, en este Término Municipal, dado que los mismos son incompatibles con el ordenamiento y el planeamiento urbanístico municipal, tal y como se ha aseverado en los servicios técnicos y jurídicos municipales.

Cuarto.- Decretar la demolición de los actos de edificación enunciados en los apartados “Segundo” y “Tercero” anteriores y confirmar a la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.”, en su condición de promotora de éstos, obligada a la reposición del orden jurídico vulnerado por los actos en cuestión.

Quinto.- Incoar procedimiento de demolición subsidiaria del inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 10-A y 10-B de Costa Calma (T.M. Pájara), toda vez que ya fue señalada la condición de no legalizable de las obras de edificación llevadas a cabo, y la ilegalidad de las mismas mediante la Resolución de la Alcaldía 1523/2017, de 23 de mayo, en los apartados “Tercero” y “Cuarto” de su parte dispositiva, y que no han sido atendidas por la sociedad “Fuert-Can, S.L.” las órdenes de ejecución que la misma contenía respecto del restablecimiento del orden jurídico perturbado de las obras denunciadas en los plazos otorgados.

Sexto.- Conferir a los interesados un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes en (...).>>

En relación a la referencia expresa que hace el técnico municipal al informe de la Jefa de la Jefa de la Unidad Administrativa se advierte que no están firmados, ni se han realizado más actuaciones de impulso y tramitación desde el 2018 hasta la fecha actual.

Se desconoce, y no consta, si ha sido objeto de recurso contencioso, y en principio en virtud del precitado Decreto al ordenarse la demolición y encontrarse en zona verde



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

procedería iniciar de nuevo expediente de ejecución subsidiaria previa declaración formal de caducidad del que figura incoado en el apartado quinto del Decreto.

• **Edificación 4 –EXPEDIENTE 9/2017 DU**

En el expediente obra Decreto Alcaldía nº2.524 de 21 de septiembre de 2017, notificado el 2 de octubre de 2017, en el que se acordaba:

“Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por la representación de la sociedad “Fuert-Can, S.L.” por los motivos expresados en el informe reproducido textualmente en la presente resolución.

Segundo.- Considerar probados y así se declaran los siguientes hechos: Ejecución de obras de edificación que se han realizado por la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.” en el inmueble emplazado en la Avenida Jahn Reisen nº 4 de Costa Calma (T.M. Pájara) sin disponer para ello de la preceptiva Licencia Urbanística Municipal y ello con base la documentación obrante en el presente expediente.

Tercero.- Declarar ilegales y no legalizables los actos de edificación que se han desarrollado por la sociedad “Fuert-Can, S.L.” en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 4 de Costa Calma, en este Término Municipal, dado que los mismos son incompatibles con el ordenamiento y el planeamiento urbanístico municipal, tal y como se ha aseverado en los servicios técnicos y jurídicos municipales.

Cuarto.- Decretar la demolición de los actos de edificación y construcción enunciados en los apartados “Segundo” y “Tercero” anteriores y confirmar a la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.”, en su condición de promotora de éstos, obligada a la reposición del orden jurídico vulnerado por los actos en cuestión.

Quinto.- Incoar procedimiento de demolición subsidiaria del inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 4 de Costa Calma (T.M. Pájara), toda vez que ya fue señalada la condición de no legalizable de las obras de edificación y construcción llevadas a cabo, y la ilegalidad de las mismas mediante la Resolución de la Alcaldía 1494/2017 de 18 de mayo, en los apartados “Tercero” y “Cuarto” de su parte dispositiva, y que no han sido atendidas por la sociedad “Fuert-Can, S.L.” las órdenes de ejecución que la misma contenía respecto del restablecimiento del orden jurídico perturbado de las obras denunciadas en los plazos otorgados.

Sexto.- Conferir a los interesados un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes en defensa de sus intereses, y comunicándoles que los documentos obrantes en el presente procedimiento hasta el momento actual son los seguidamente detallados a fin de que puedan obtener las copias de los que estimen convenientes: (...)

Séptimo.- Recabar del Arquitecto Municipal D. José M^a García Alcolea pronunciamiento en relación a si habrá de redactarse nuevo estado de mediciones y presupuesto de demolición, actualizar o utilizar directamente el ya confeccionado por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) con fecha 3 de diciembre de 2014 y, en todo caso, se emita informe en relación a las características técnicas precisas para el encargo externo del proyecto de demolición y dirección de obras, incluida la coordinación de seguridad y salud, preciso para posibilitar la efectiva ejecución del restablecimiento de la legalidad conculcada por “Fuert-Can, S.L.”.

Octavo.- Notificar la presente resolución a la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.” (...).”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Asimismo mediante Decreto Alcaldía nº126 de 18 de enero de 2018, se incoa expediente de ejecución forzosa con trámite de audiencia y si bien fue notificado a FUERTCAN S.L. la entidad mercantil no presentó alegaciones, no obstante no se finalizó el procedimiento de ejecución forzosa por lo que estaría incurso en caducidad y respecto del cual procede su declaración formal.

En relación a la referencia expresa que hace el técnico municipal al informe de la Jefa de la Unidad Administrativa se advierte que el mismo no está firmado, ni se han realizado más actuaciones de impulso y tramitación desde el 2018 hasta la fecha actual.

Ahora bien, el Decreto de Alcaldía nº Alcaldía nº2.524 de 21 de septiembre de 2017, ordenó la reposición por lo que procedería incoación de expediente de ejecución subsidiaria, máxime cuando se asienta la edificación en zona verde pública.

• **Edificación 5 vinculada al expediente 7/2017 DU**

Mediante Decreto de Alcaldía nº2.493/2017 se resuelve ordenar la demolición de la edificación, tal y como se transcribe:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por la representación de la sociedad “Fuert-Can, S.L.” por los motivos expresados en el informe reproducido textualmente en la presente resolución.

Segundo.- Considerar probados y así se declaran los siguientes hechos: Ejecución de obras de edificación y construcción que se han realizado por la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.” en el inmueble emplazado en la c/ Bernegal nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara) sin disponer para ello de la preceptiva Licencia Urbanística Municipal y ello con base la documentación obrante en el presente expediente.

Tercero.- Declarar ilegales y no legalizables los actos de edificación y construcción que se han desarrollado por la sociedad “Fuert-Can, S.L.” en el inmueble sito en la c/ Bernegal nº 2 de Costa Calma, en este Término Municipal, dado que los mismos son incompatibles con el ordenamiento y el planeamiento urbanístico municipal, tal y como se ha aseverado en los servicios técnicos y jurídicos municipales.

Cuarto.- Decretar la demolición de los actos de edificación y construcción enunciados en los apartados “Segundo” y “Tercero” anteriores y confirmar a la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.”, en su condición de promotora de éstos, obligada a la reposición del orden jurídico vulnerado por los actos en cuestión.

Quinto.- Incoar procedimiento de demolición subsidiaria del inmueble sito en la calle Bernegal nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara), Rfa. Catastral 6559201ES7165N0001MM, toda vez que ya fue señalada la condición de no legalizable de las obras de edificación y construcción llevadas a cabo, y la ilegalidad de las mismas mediante la Resolución de la Alcaldía 1495/2017 de 18 de mayo, en los apartados “Tercero” y “Cuarto” de su parte dispositiva, y que no han sido atendidas por la sociedad “Fuert-Can, S.L.” las órdenes de ejecución que la misma contenía respecto del restablecimiento del orden jurídico perturbado de las obras denunciadas en los plazos otorgados.

Sexto.- Conferir a los interesados un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes en defensa de sus intereses, y comunicándoles que los documentos obrantes en el presente procedimiento hasta el momento actual son los seguidamente detallados a fin de que puedan obtener las copias de los que estimen convenientes:

(...)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Séptimo.- Recabar del Arquitecto Municipal D. José M^a García Alcolea pronunciamiento en relación a si habrá de redactarse nuevo estado de mediciones y presupuesto de demolición, actualizar o utilizar directamente el ya confeccionado por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) con fecha 2 de diciembre de 2014 y, en todo caso, se emita informe en relación a las características técnicas precisas para el encargo externo del proyecto de demolición y dirección de obras, incluida la coordinación de seguridad y salud, preciso para posibilitar la efectiva ejecución del restablecimiento de la legalidad conculcada por “Fuert-Can, S.L”.

Octavo.- Notificar la presente resolución a la entidad mercantil “Fuert-Can, S.L.”, significándole que contra la misma no cabe interponer recurso por alguno por ser aco de trámite, si bien contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente, el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública se podrá interponer el recurso potestativo de reposición que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la citada Ley y ello en plazo no superior a un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, siendo el plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso de reposición que pudiera formularse de un mes desde su interposición, todo ello en virtud de las prescripciones del artículo 124 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Noveno.- Trasladar la misma igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en su condición de denunciante, así como a los Servicios Municipales que deban conocer de la misma, para su debido conocimiento y efectos (...)

Asimismo, mediante Decreto Alcaldía de 18 de enero de 2018 (Notif. 27.02.2018), se incoa expediente de ejecución forzosa con trámite de audiencia y si bien fue notificado a FUERTCAN S.L. no se finalizó el procedimiento de ejecución forzosa por lo que estaría incurso en caducidad y respecto del cual procede su declaración formal.

Nuevamente, la referencia expresa que hace el técnico municipal respecto al informe de la Jefa de la Unidad Administrativa de marzo de 2018, se advierte que el mismo no está firmado, ni se han realizado más actuaciones de impulso y tramitación desde el 2018 hasta la fecha actual.

Ahora bien, el Decreto de Alcaldía nº2.493/2017, de 20 de septiembre, ordenó la reposición por lo que procedería la incoación de expediente de ejecución subsidiaria, máxime cuando se asienta la edificación en zona verde

IV.-CONCLUSIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Emitido informe técnico favorable, en el que se determina que el proyecto de demolición cumple, y estando exceptuada de licencia de conformidad con lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, cabría su aprobación si bien en el marco de expedientes de ejecuciones subsidiarias de las órdenes de restablecimiento incumplidas; por todo ello cabría

Primero.- aprobar el proyecto municipal de demolición denominado “Demolición de edificaciones en zona verde de Cañada del Río” de forma condicionada a las resoluciones de ejecución subsidiarias de las órdenes de demolición dictadas en los expedientes de restablecimiento de legalidad mencionados precisando sean de todas las edificaciones objeto del proyecto de demolición.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo para la prosecución de la tramitación pertinente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Este 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.- Aprobar el proyecto municipal de demolición denominado “*Demolición de edificaciones en zona verde de Cañada del Río*” de forma condicionada a las resoluciones de ejecución subsidiarias de las órdenes de demolición dictadas en los expedientes de restablecimiento de legalidad mencionados precisando sean de todas las edificaciones objeto del proyecto de demolición.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo para la prosecución de la tramitación pertinente.

DÉCIMO.- CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA ENTIDAD PRINCESS CANARIAS PUNTO VIOLETA. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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

“PROPUESTA DE LA SRA. CONCEJALA TITULAR DEL ÁREA DE GOBIERNO DE SERVICIOS SOCIALES, EN ORDEN A LA FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL PRINCESS HOTEL Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

ASUNTO: CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL PRINCESS HOTEL Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA.

Vista la solicitud presentada por sede electrónica con número de R.E. 9.716/2025, de fecha veinticinco de junio del año en curso, Don Ramón Sancho Clavé, con DNI 39.863.715-T, en representación legal de la entidad JANDIA RESORT, S.A. (PRINCESS HOTELS CANARIAS), con CIF A61846465, presentó ante esta Administración, escrito, en el que presenta solicitud de Colaboración entre PRINCESS HOTELS CANARIAS y el Ayuntamiento de Pájara.

RESULTANDO: *Que desde la Concejalía delegada del área de Servicios Sociales, Economía y Hacienda, la cual represento, y en uso de las competencias conferidas en virtud del Decreto de Alcaldía nº 2623/2024, de 29 de mayo (BOP nº 68 de 05 de junio de 2024), de delegación de atribuciones en el área de Servicios Sociales, envío Providencia el pasado 10 de junio del año en curso a la técnica correspondiente del área de Servicios Sociales para que inicie los trámites correspondientes para la aprobación de dicho convenio.*

RESULTANDO: *Que el Convenio que se pretende firmar, tiene por objeto establecer la forma de colaboración entre el Princess hotel y el Ayuntamiento de Pájara para implantar una iniciativa integrada en el programa corporativo de la empresa de punto violetas, denominado Feel Princess, centrado en la inclusión, la diversidad e igualdad en el entorno laboral, en el cual de pretenden implantar medidas, tales como:*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

1. *Reforzar el compromiso con la igualdad de género.*
2. *Prevención de la Violencia de Género.*
3. *Fomentar espacios seguros para el personal laboral del propio hotel.*

RESULTANDO: Que el Ayuntamiento propone llevar a cabo, en coordinación con el Princess Hotel, sin que suponga coste alguno, ni sobrecarga laboral y siempre que se pueda:

1. *Sesiones de formación y sensibilización al personal del Princess Hotel, sobre los recursos existentes frente a la violencia de género, principios de igualdad y protocolos de actuación.*
2. *Establecer un canal de colaboración directa, que facilite la atención y derivación adecuada en caso de detectarse posibles situaciones de violencia de género en nuestros hoteles.*

RESULTANDO: Que con la firma del Convenio con el Princess Hotel, se les da la oportunidad a las mujeres trabajadoras de dicha entidad y muchas de ellas residentes en el municipio de Pájara, de tener una atención más personalizada, permitiendo que las usuarias, víctimas de violencia de género, cuenten una guía que les orienten y asesoren.

RESULTANDO.- Que en el expediente consta informe técnico de la Trabajadora Social del Programa de Mujer, Dña. Silvana Santana Hernández, de fecha 29 de julio del año en curso, donde se acredita favorablemente la suscripción del mencionado Convenio, quedando determinadas las obligaciones de las partes y el cumplimiento de los requisitos y contenidos mínimos exigidos.

RESULTANDO.- Que obra en el expediente Informe en relación al procedimiento y legislación aplicable a este tipo de procedimientos, dictaminándose favorablemente por la Jurista de Servicios Sociales, Dña. Sara González Padilla, en informe emitido en fecha 8 de agosto, la suscripción del Convenio de Colaboración que nos ocupa.

RESULTANDO.- Que se ha emitido con fecha 12 de agosto diligencia de la Intervención, por el Interventor, D. Néstor Tomás González López, donde deja constancia de que “a la vista del expediente tramitado no requiere la emisión de informes de control financiero permanente, y de la aprobación de las mismas en este momento no se desprende ninguna anotación contable”.

CONSIDERANDO: Que aunque la atención a las mujeres víctimas de violencia de género, son funciones dependientes del Cabildo de Fuerteventura, desde el Princess hotel se puede ofrecer a través del convenio con el Ayuntamiento de Pájara, una mayor orientación y asesoramiento a aquellas mujeres trabajadoras del hotel que estén padeciendo una situación de Violencia de Género.

CONSIDERANDO: Que la firma del convenio facilitaría la coordinación para la derivación de usuarias así como el trabajo en red.

*Ante todo lo expuesto y desde esta Concejalía Delegada de Servicios Sociales que represento, se considera que la suscripción del Convenio de Colaboración sobre la que versa este expediente, resulta sin duda de interés y de utilidad para este Ayuntamiento, para su consideración por el órgano competente, esto es, por la Junta de Gobierno Local, para lo cual formulo la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:***

Primero.- Aprobar la suscripción del CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL PRINCESS HOTEL, Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA, PARA UNA MEJOR



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ORIENTACIÓN Y ASESORAMIENTO A LAS MUJERES TRABAJADORAS DE DICHA ENTIDAD, QUE PUEDAN ESTAR PADECIENDO SITUACIÓN DE VIOLENCIA DE GÉNERO, en los términos obrantes en el expediente.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación para la rúbrica de cuantos documentos resulten necesarios para llevar a buen fin el acuerdo que se formalice.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Servicios Sociales y al Princess Hotel, para su conocimiento y a los efectos que procedan.

Cuarto.- Nombrar como interlocutores municipales responsables de la coordinación, seguimiento y control del Convenio por parte del Ayuntamiento de Pájara a Dña. Silvana Santana Hernández, Trabajadora Social del Programa de Mujer y a Dña. Kathaysa Rodríguez Pérez, Concejala Delegada de Servicios Sociales.

En Pájara, firmado por la concejala delegada de Servicios Sociales, a 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.- Aprobar la suscripción del **CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL PRINCESS HOTEL, Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA, PARA UNA MEJOR ORIENTACIÓN Y ASESORAMIENTO A LAS MUJERES TRABAJADORAS DE DICHA ENTIDAD, QUE PUEDAN ESTAR PADECIENDO SITUACIÓN DE VIOLENCIA DE GÉNERO**, en los términos obrantes en el expediente.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación para la rúbrica de cuantos documentos resulten necesarios para llevar a buen fin el acuerdo que se formalice.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Servicios Sociales y al Princess Hotel, para su conocimiento y a los efectos que procedan.

Cuarto.- Nombrar como interlocutores municipales responsables de la coordinación, seguimiento y control del Convenio por parte del Ayuntamiento de Pájara a Dña. Silvana Santana Hernández, Trabajadora Social del Programa de Mujer y a Dña. Kathaysa Rodríguez Pérez, Concejala Delegada de Servicios Sociales.

DÉCIMO PRIMERO.- LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN PARCIAL DE EDIFICIO, CONSISTENTE EN LA ELIMINACIÓN DE CANCHA DE SQUASH DEL HOTEL ALDIANA URB. LAS GAVIOTAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

INFORME

ASUNTO: Solicitud de Licencia urbanística para Demolición Parcial de Edificio (Cancha de Squash) en el Hotel Aldiana, en calle Melindraga nº 2 de Morro Jable, Parcela Catastral 7338201ES6073N0001MX, T.M. Pájara.

REFERENCIA: 5/2025 DM, relacionado con el 14/80 LUM.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canaria.
- Planeamiento municipal.

I. ANTECEDENTES.

La solicitud de licencia de demolición de obras se encuentra relacionada con el expediente 14/80 LUM, iniciado en 1980, fueron concedidas las licencias urbanísticas de obra y primera ocupación para la realización del complejo turístico de referencia, sucediéndose diversas reformas y ampliaciones sobre el proyecto original.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS.

Primera.- La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia de obra para proyecto de demolición presentado denominado “DEMOLICIÓN PARCIAL DE EDIFICIO (CANCHA DE SQUASH) en el Hotel Aldiana”, redactado por arquitecto Vicente Boissier Domínguez, que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 15 de mayo y 28 de julio de 2025.

De conformidad con el artículo 330.1 g) de la Ley 4/2017, están sujetas a licencia urbanística la demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparadas en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Se pretende demoler una parte del edificio de uso deportivo existente dentro del complejo hotelero, siendo anterior a 1.998. La demolición parcial se realiza al objeto de facilitar la segregación de una porción de suelo de la parcela, de tal manera que la edificación respete los retranqueos que establece la normativa de la Modificación Menor B.

SEGUNDA.- Se ha emitido informe por el arquitecto municipal Sr. Fernández Muñoz, el 4 de agosto de 2025, respecto a la solicitud de licencia a proyecto de demolición en el que se concluye literalmente:

“...Conclusión

En conclusión con las consideraciones expuestas, el proyecto de demolición aportado se encuentra completo con la nueva documentación presentada y se ajusta a la ordenación territorial, ambiental y urbanística, por lo que se informa FAVORABLEMENTE el proyecto de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

demolición y la documentación presentada, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- *El aseo de PMR debe abrir hacia el exterior y disponer de los elementos necesarios para el cumplimiento de la normativa.*
- *Durante las obras deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calma, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.*
- *Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del entorno de la edificación con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.*
- *Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.*
- *Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.*
- *No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.”*

Por lo que informado por el arquitecto municipal de forma favorable el proyecto de demolición procede estimar la concesión de licencia al citado proyecto de demolición de obras sin licencia.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

III.-CONCLUSION.

Dada 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, y que el informe del arquitecto municipal es favorable procede estimar la concesión de licencia a proyecto de demolición.

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

IV.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a la entidad SAOYAMA 25 S.L. para un proyecto de demolición de obras con los condicionantes que figuran en el informe técnico y que se suscriben en el presente.

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

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

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

INICIO: SEIS MESES a partir de la notificación de la resolución correspondiente de concesión de licencia al proyecto básico.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida en la licencia y su supervisión por parte de los servicios técnicos municipales previamente a la presentación de comunicación previa de inicio de obra, que deberá presentarse ante el 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, antes de iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

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

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

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a la entidad SAOYAMA 25 S.L. para un proyecto de demolición de obras con los condicionantes que figuran en el informe técnico y que se suscriben en el presente.

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.

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

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

INICIO: **SEIS MESES** a partir de la notificación de la resolución correspondiente de concesión de licencia al proyecto básico.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida en la licencia y su supervisión por parte de los servicios técnicos municipales previamente a la presentación de comunicación previa de inicio de obra, que deberá presentarse ante el 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, antes de iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 explicite los motivos que la justifican.

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

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

1.Firmante: JUAN JUNCAL
Puesto: SECRETARIO
Fecha Firma: 08/09/2025 13:23:01

2.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 08/09/2025 19:40:57

3.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 08/09/2025 19:41:11